



**Büroflächen · Office Space**  
**Marktreport 2011 · Hannover**



# Büromarkt Hannover

## Office market Hannover

Durch die gute konjunkturelle Lage hat sich der Markt für Büroflächen in Hannover sehr dynamisch entwickelt. Im ersten Halbjahr 2011 wurde ein Büroflächenumsatz von 85.000 m<sup>2</sup> registriert. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (55.000 m<sup>2</sup>) entspricht das einem Plus von 55%. Damit koppelt sich die Entwicklung in der niedersächsischen Landeshauptstadt erfreulich von anderen B-Standorten ab, die bislang von der positiven wirtschaftlichen Stimmung weniger profitieren konnten.

### Landeshauptstadt Hannover mit Großanmietung

Gepägt wurde das Marktgeschehen durch drei große Flächenumsätze über 5.000 m<sup>2</sup>. 42% des Gesamtflächenumsatzes entfielen auf diese Größenklasse. Für den größten Abschluss sorgte die Landeshauptstadt Hannover, die für das Sozialamt in der Hamburger Allee 17.000 m<sup>2</sup> Bürofläche gemietet hat. Weiterhin hat sich der Heise Verlag durch den Kauf der Immobilie in der Karl-Wiechert-Allee 10 12.000 m<sup>2</sup> Bürofläche für den Eigenbedarf gesichert. Mit der eigengenutzten Projektentwicklung des „Clinical Research Center“ im Medical Park kommen weitere 6.100 m<sup>2</sup> auf den Markt. Insgesamt entfielen in Hannover mit rd. 20.000 m<sup>2</sup> 23% des gesamten Büroflächenumsatzes auf eigengenutzte Flächen.

### Hannover Nord steigt in der Gunst der Mieter

Wie im vergangenen Jahr konzentriert sich die Nachfrage auf die City (36%) und den Nordosten (26%) mit dem Pelikanviertel, der Podbielskistraße und der Karl-Wiechert-Allee. Überraschend ist die Entwicklung des bisher weniger beachteten Teilmarkts Hannover Nord, der mit einem Anteil von 12% am Flächenumsatz in der Nachfragegunst den dritten Rang belegt.

### Öffentliche Hand ist die größte Mietergruppe

Durch die Großvermietung an das Sozialamt und einige kleinere Vermietungen stellt die öffentliche Hand wie im Vorjahr mit einem Anteil von 36% die größte Mi-

The good economic conditions have led to a highly dynamic development in the market for office space in Hanover. In the first half of 2011, a take-up of 85,000 m<sup>2</sup> was registered. This represents an increase of 55% compared to the same period during the previous year (55,000 m<sup>2</sup>). The welcome development in the capital of Lower Saxony differs from that in other B sites which have so far had little opportunity to benefit from the positive economic climate.

### Large-scale letting with the capital city Hanover

Market development has been determined by three large square metre volumes of over 5,000 m<sup>2</sup>. 42% of the take-up fall into this size category. The capital city Hanover provided the largest deal by letting office space of 17,000 m<sup>2</sup> in Hamburger Allee to the social welfare office. Heise-Verlag has also secured 12,000 m<sup>2</sup> of office space for its own use through the acquisition of property at Karl-Wiechert-Allee 10. The owner-used project development of the Clinical Research Center at the Medical Park has brought an additional 6,100 m<sup>2</sup> on the market. Overall, 23% of the total take-up volume in Hanover is owner-used space, amounting to around 20,000 m<sup>2</sup>.

### Hanover North increases to the benefit of tenants

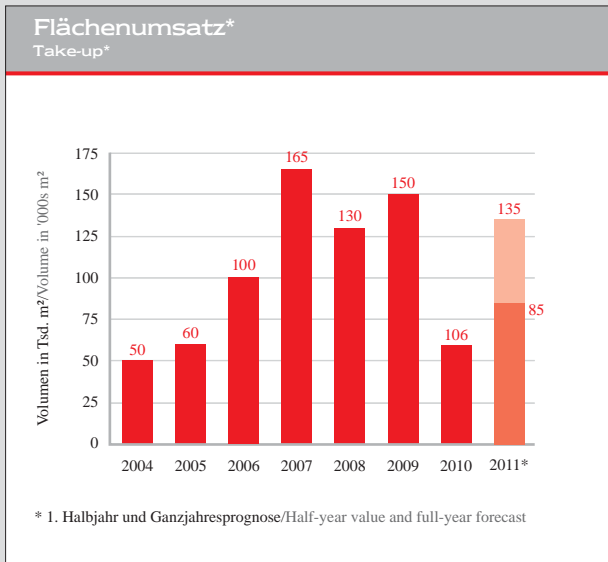
As in the previous year, demand has been concentrated on the city (36%) and the north-east (26%) with the Pelikanviertel, Podbielskistraße and Karl-Wiechert-Allee. There has been surprising development in the previously ignored sub-segment of Hanover North, which is benefiting from demand, taking 3rd place with 12% of the take up.

### Public authorities are the largest tenant group

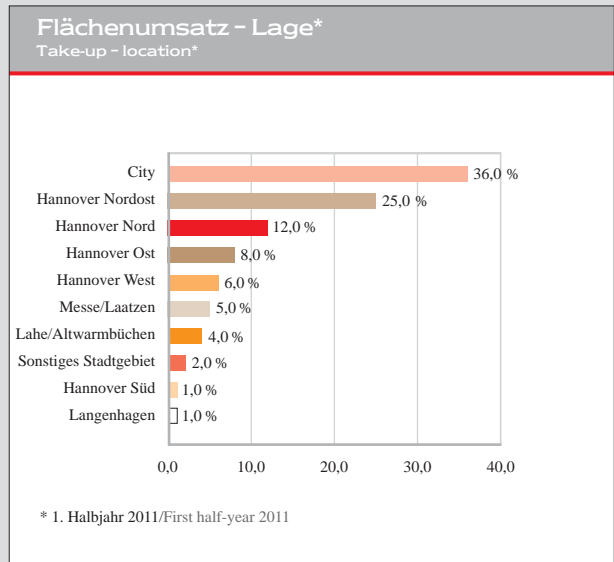
Thanks to large-scale letting to the social welfare office and some smaller lettings, public authorities represent the largest tenant group as in the previous year, with 36%. The media/advertising, health and social affairs industries

Bedeutende Vermietungen - Hannover*		
Significant leases - Hanover*		
Mieter Tenants	Fläche Space	Bürolagen Office area
Landeshauptstadt Hannover, Sozialamt	17.000 m <sup>2</sup>	City
Heise Verlag	12.000 m <sup>2</sup>	Hannover Nordost
Fraunhofer-Institut	6.100 m <sup>2</sup>	Hannover Nordost
Techniker Krankenkasse	3.000 m <sup>2</sup>	Hannover Nord
Hannover Impuls	3.000 m <sup>2</sup>	Hannover West

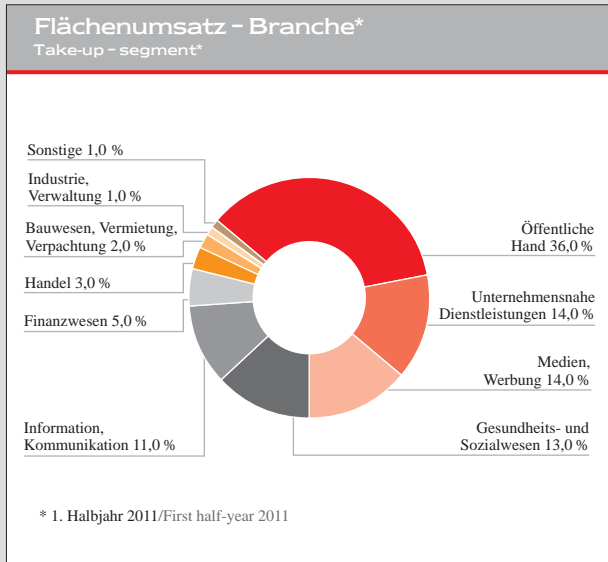
Quelle:/Source: Engel & Völkers \* 1. Halbjahr 2011/First half-year 2011



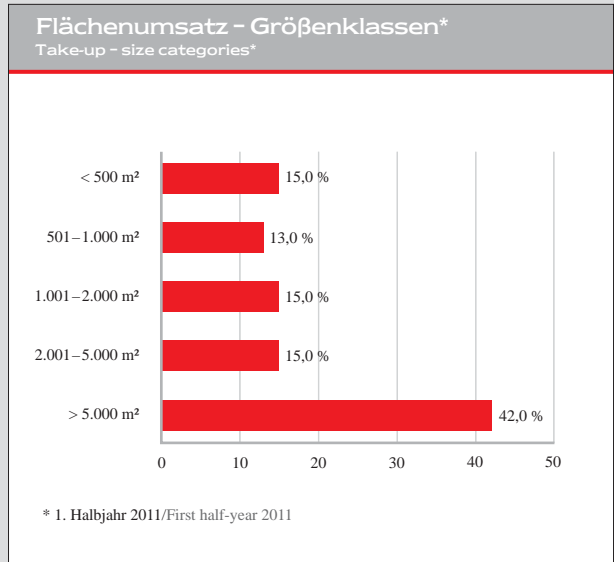
Quelle:/Source: Engel & Völkers



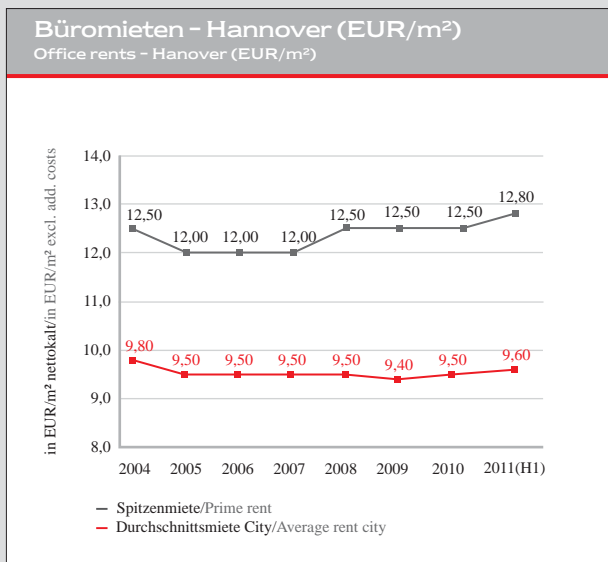
Quelle:/Source: Engel & Völkers



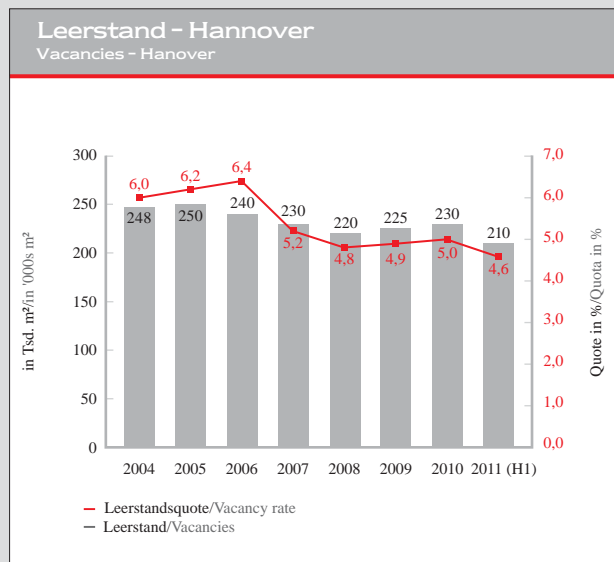
Quelle:/Source: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Engel & Völkers



Quelle:/Source: Engel & Völkers

etergruppe. Im Ranking folgen die Branchen Medien/Werbung, Gesundheit und Sozialwesen und die breite Gruppe der unternehmensnahen Dienstleistungen mit jeweils knapp unter 15 % Anteil am Flächenumsatz.

### Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> sehr gefragt

Die entscheidungsfreudigste Neumietergruppe stellen kleine und mittlere Unternehmen dar, die aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung expandieren. Knapp 80 % aller Mietverträge lagen in der Größenklasse unter 1.000 m<sup>2</sup>, davon 61 % unter 500 m<sup>2</sup>. Rund 30 % des Flächenumsatzes im ersten Halbjahr wurden in diesen beiden Größenklassen erzielt. Sehr aktiv ist hier die IT-Branche, die mit 11 % des Flächenumsatzes lediglich im unteren Mittelfeld liegt. Allerdings entfallen auf diese expandierende Gruppe 23 % aller in Hannover registrierten Mietabschlüsse. Die Finanzbranche, die im vergangenen Jahr noch die zweitstärkste Nachfragegruppe stellte, zeigt sich bislang zurückhaltend. Die größte Anmietung erfolgte mit 2.700 m<sup>2</sup> hier durch die Deutsche Apotheker- und Ärztebank. In den beiden Größenklassen zwischen 1.001 und 2.000 m<sup>2</sup> sowie 2.001 und 5.000 m<sup>2</sup> wurden jeweils 15 % des Flächenumsatzes registriert.

### Mieten leicht gestiegen

Sowohl die Spitzenmiete als auch die in der City gezahlte Durchschnittsmiete sind leicht gestiegen. Die Spitzenmiete beträgt 12,80 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 12,50 EUR/m<sup>2</sup>) und wird in der City erzielt. Dort ist auch die Durchschnittsmiete geringfügig um 10 Cent auf 9,60 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen. Bei wenigen exklusiven Neubauprojekten in Toplage werden Mieten von 14,50 EUR/m<sup>2</sup> aufgerufen. In der aktuellen Marktsituation spielen Incentives nur noch eine untergeordnete Rolle. Bemerkenswert ist, dass sich die Anforderungsprofile der Interessenten geändert haben. Bei zahlreichen Flächenanfragen stehen Anforderungen zur Teilklimatisierung stärker im Vordergrund als noch in den Vorjahren.

and the broad group of corporate services follow in the rankings, with just under 15 % of the take-up each.

### Spaces of less than 1,000 m<sup>2</sup> in high demand

The most decisive new tenant group is small and medium-sized companies, which are expanding due to the good economic development. Around 80 % of all rental contracts were in the size category below 1,000 m<sup>2</sup>, with 61 % of these below 500 m<sup>2</sup>. Around 30% of the take-ups were achieved in these two size categories in the 1st half of the year. The IT industry is very active here; with 11% of the take-up it is only in the lower mid-range. 23% of all rental deals registered in Hanover fall into this expanded group. The finance industry, which during the previous year was still the second strongest demand group, has so far been holding back. The largest letting here was by the Deutsche Apotheker- und Ärztebank with 2,700 m<sup>2</sup>. 15 % of the take-ups were registered in each of the size categories 1,001 – 2,000 m<sup>2</sup> and 2,001 - 5,000 m<sup>2</sup>.

### Rents increased slightly

Both the top rent and the average rent paid in the city have increased slightly. The top rent is €12.80/m<sup>2</sup> (previous year: €12.50/m<sup>2</sup>) and is achieved in the city. The average rent there has also increased slightly by 10 cents to €9.60/m<sup>2</sup>. For the few exclusive new construction projects in top locations, rents of €14.50/m<sup>2</sup> are being requested. In the current market situation, incentives are only playing a subordinate role. It is noteworthy that the requirement profiles of the prospective customers has changed. Among the numerous office space enquiries, requirements for partial air conditioning are becoming more significant than in previous years.

Bauprojekte - Fertigstellung 2011/2012 New constructions - completion in 2011/2012			
Projektname Project name	Projektentwicklung Project development	Fläche Space	Bürolage Office area
HDI-Gerling Zentrale	HDI-Gerling Sach Serviceholding	51.000 m <sup>2</sup>	Hannover Nordost
Gutenberghof Ärzteversorgung (ÄVN)	Ärzteversorgung Niedersachsen	7.800 m <sup>2</sup>	City
bauwo Business Center Podbielskistraße	bauwo Grundstücks AG	3.500 m <sup>2</sup>	Hannover Nordost
Bürohaus 2	Deutsche Messe AG	3.500 m <sup>2</sup>	Messe/Laatzen
Stichweh Leinepark, 1. BA (Polizeiinspektion)	Stichweh Leinepark GbR	3.200 m <sup>2</sup>	Hannover Nordost

Quelle:/Source: Engel & Völkers



### Leerstandsquote liegt bei 4,6 %

Aufgrund der dynamischen Flächennachfrage ist der Leerstand gesunken und liegt mit etwa 210.000 m<sup>2</sup> und einem Flächenbestand von 4,6 Mio. m<sup>2</sup> bei einer Leerstandsquote von 4,6%. Aufgrund der neuen Flächen, insbesondere wenn das HDI-Gebäude mit 51.000 m<sup>2</sup> bezogen wird, wird sich dieser aber wieder leicht erhöhen. Generell werden Flächen nur in sehr geringem Umfang spekulativ errichtet. Lediglich 3.500 m<sup>2</sup> werden demnächst neu auf den Markt kommen. Nach wie vor gibt es für größere Gesuche ein zu geringes Angebot an marktfähigen und modernen Büroräumen, insbesondere im Innenstadtbereich.

### Mietpreisniveau mit Potenzial nach oben

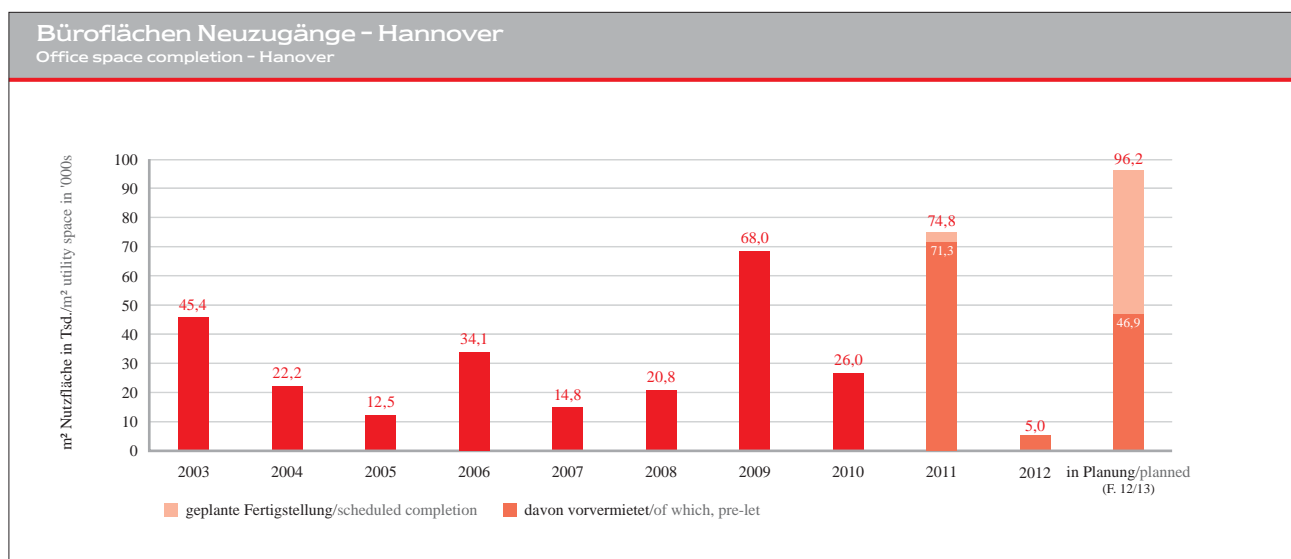
Aufgrund der gegenwärtigen Nachfrage nach höherwertigen Flächen im City- oder citynahen Bereich wird sich das Mietpreisniveau kurzfristig nicht ändern, aber mittelfristig weiteres Potenzial haben. Für das Gesamtjahr erwarten wir einen Flächenumsatz von 135.000 m<sup>2</sup>, der allerdings höher ausfallen könnte, da einige große Flächengesuche auf dem Markt sind.

### Vacancy rate at 4.6 %

Due to the dynamic demand for office space, unoccupancy has dropped and is at a rate of 4.6% with around 210,000 m<sup>2</sup> and total office space of 4.6 million m<sup>2</sup>. However, this will slightly increase again due to the new space, particularly when the HDI building with its 51,000 m<sup>2</sup> is purchased. In general, space is only constructed speculatively in very small quantities. Only 3,500 m<sup>2</sup> will soon come on the market for the first time. As ever, there is a shortage of marketable, modern office space for larger requests, particularly in the inner city area.

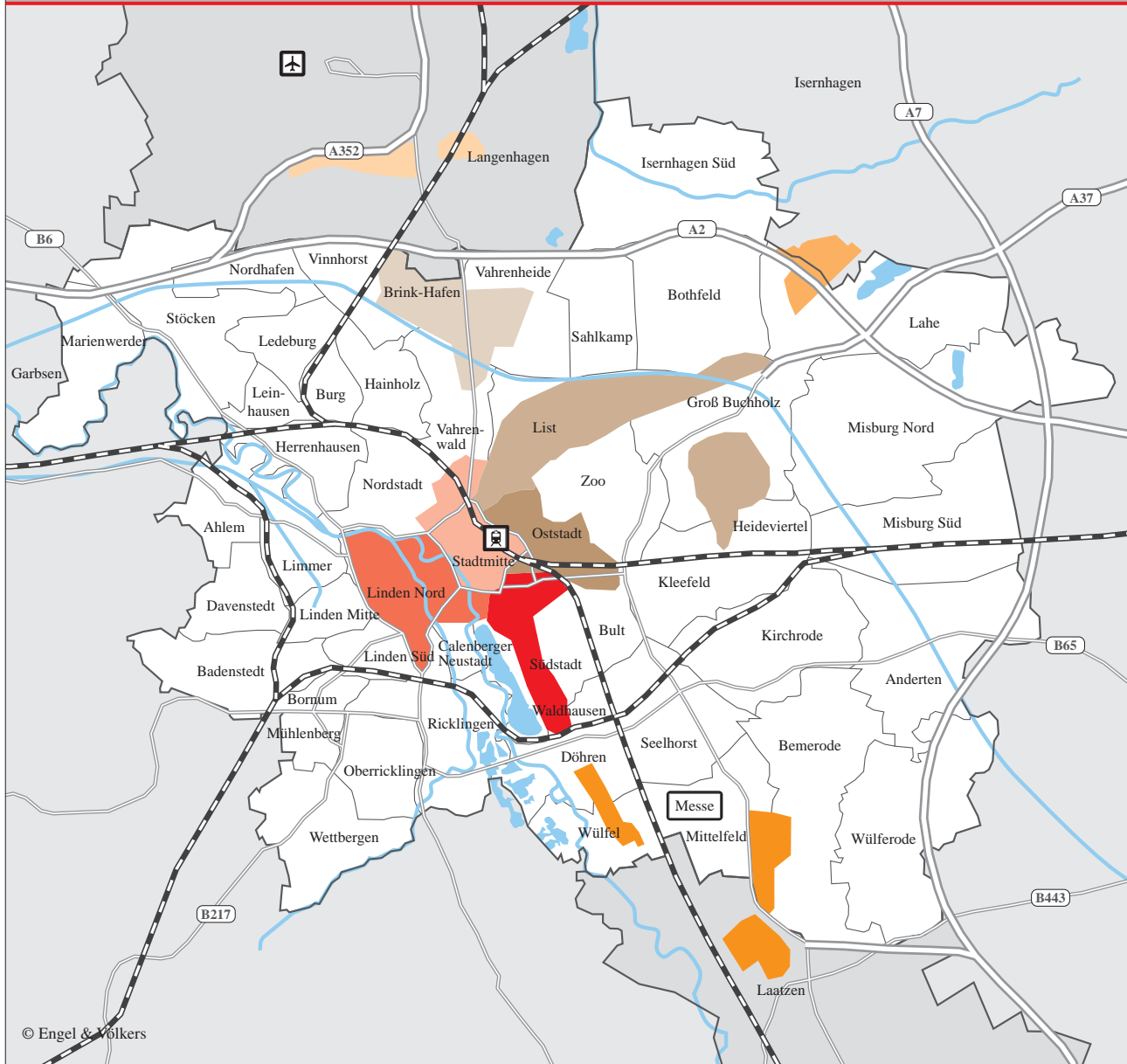
### Rental price level with potential for increase

Due to the current demand for higher-quality space in the city or close to the city, the rental price level will not change over the short term, but has further potential over the medium term. For the whole year, we expect a take up of 135,000 m<sup>2</sup>, although this could be higher as some large premises are being sought on the market.



## Bürolagen Hannover

Office locations in Hannover



<span style="color: red;">■</span> Hannover Süd Hanover south 7,00 - 10,50 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: brown;">■</span> Hannover Ost Hanover east 7,50 - 14,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span> Messe/Laatzten Messe/Laatzten 6,00 - 11,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Sonstiges Stadtgebiet Other municipal area
<span style="color: orange;">■</span> Hannover West Hanover west 7,00 - 10,50 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightbrown;">■</span> Hannover Nordost Hanover northeast 7,50 - 12,50 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightorange;">■</span> Lahe/Altwarmbüchen Lahe/Altwarmbüchen 6,00 - 8,50 EUR/m <sup>2</sup>	
<span style="color: lightorange;">■</span> City City 7,50 - 14,50 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: tan;">■</span> Hannover Nord Hanover north 5,00 - 11,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: yellow;">■</span> Langenhagen Langenhagen 5,00 - 9,50 EUR/m <sup>2</sup>	

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

**Engel & Völkers Hannover Immobilien GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Schiffgraben 11 · 30159 Hannover**  
**Tel. +49-(0)511-36 80 20 · HannoverCommercial@engelvoelkers.com**