



Marktreport 2021 • Hannover  
**Büroflächen • Office Space**

# HANNOVER



**150.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz  
Take-up



**3,3%**  
Leerstandsquote  
Vacancy rate



**17,00 EUR/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete  
Prime rent



**13,00 EUR/m<sup>2</sup>**  
Ø-Miete City  
Average rent



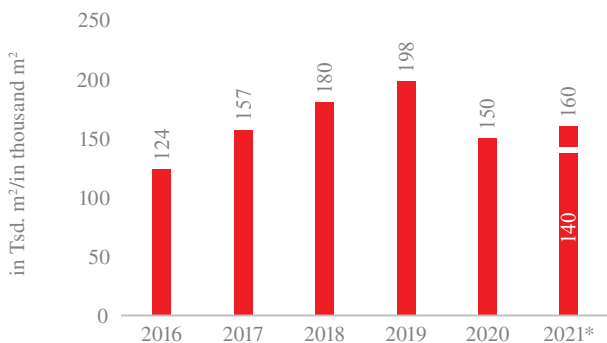
**26,8**  
Spitzenfaktor  
Prime multiplier

Bezugsjahr der Kennzahlen: 2020; Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Auf dem Hannoveraner Büromarkt wurde im Jahr 2020 ein Gesamtflächenumsatz von rund 150.000 m<sup>2</sup> erzielt. Damit bewegt sich das Ergebnis in etwa in Höhe des Fünf-Jahres-Durchschnitts von rund 162.000 m<sup>2</sup>. An das stark von Eigennutzertransaktionen geprägte Rekordjahr 2019 konnte jedoch nicht angeknüpft werden. Rund zwei Drittel des Flächenumsatzes wurden im ersten Halbjahr realisiert. Für die Abschwächung des Vermietungsgeschehens in der zweiten Jahreshälfte war maßgeblich das Ausbleiben von Großvermietungen verantwortlich. Etwa ein Fünftel des Vermietungsvolumens entfiel im Jahr 2020 auf die öffentliche Hand, die damit als solider Mieter auftrat. Nach wie vor spielte sich ein großer Teil des Vermietungsgeschehens in der City ab, aber auch im Westen von Hannover.

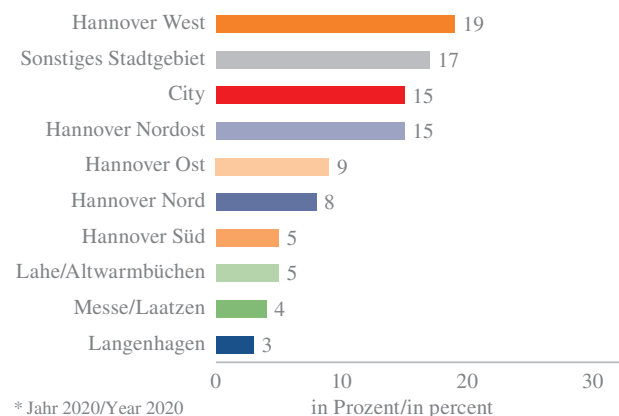
In 2020 total office space take-up in Hannover amounted to some 150,000 m<sup>2</sup>. Performance was thus more or less in line with the five-year average of approx. 162,000 m<sup>2</sup>. It was not, however, able to match the record-breaking year of 2019, which was characterised by owner-occupier transactions. Some two thirds of take-up was realised in the first half of the year. The slowdown in leasing activity in the second half of the year was primarily due to the absence of major leasing deals. Approximately one-fifth of leasing volume in 2020 was generated by the public sector, which was thus a solid tenant. The majority of leasing activity in Hannover continues to take place in the city centre, while the western districts are also attracting interest.

**Flächenumsatz**  
Take-up



\* Prognosespanne/Forecast  
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

**Flächenumsatz - Lage\***  
Take-up - location



\* Jahr 2020/Year 2020  
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial



## Bedeutende Flächenumsätze 2019/2020 Significant take-ups 2019/2020

Nutzer User	Fläche (m <sup>2</sup> ) Space (m <sup>2</sup> )	Bürolage Office area
enercity AG	19.000	Hannover West
Die Autobahn GmbH	6.800	Hannover Nord
Region Hannover	6.800	Hannover Nord
KPMG AG	3.985	Hannover Süd

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

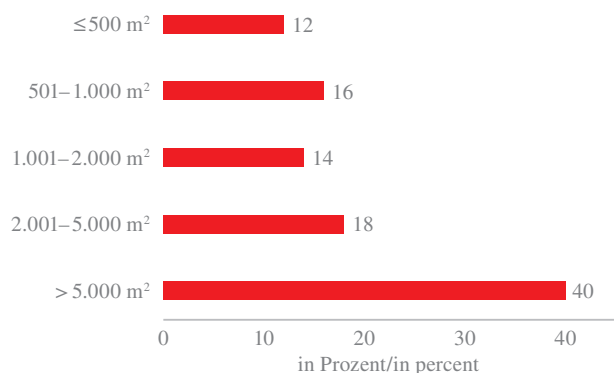
### Büroflächenangebot bleibt begrenzt

Trotz der verhaltenen Dynamik im zweiten Halbjahr zeigte sich der Büromarkt im Jahr 2020 stabil. So war der Markt weiterhin von einer branchenübergreifenden Büroflächennachfrage geprägt, insbesondere aber seitens der IT-Branche, der Ingenieurbüros und unternehmensnahen Dienstleister. Die Leerstandsquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte auf 3,3%. Trotz der Zunahme bewegte sich der Leerstand damit unterhalb des Niveaus einer gesunden Flächenfluktuation und war Kennzeichen des anhaltend begrenzten Flächenangebots. Die Spitzenmiete lag im Jahr 2020 bei 17,00 EUR/m<sup>2</sup> in der City und damit rund 1,00 EUR/m<sup>2</sup> niedriger als im Vorjahr. Das Mietniveau in den anderen Bürolagen zeigte sich unverändert.

### Fertigstellungsvolumen steigt

Im Jahr 2020 wurden in der Landeshauptstadt rund 28.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Damit fiel das Fertigstellungsvolumen geringer aus als in den beiden Vorjahren.

### Flächenumsatz - Größenklassen\* Take-up - size categories\*



\* Jahr 2020/Year 2020

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

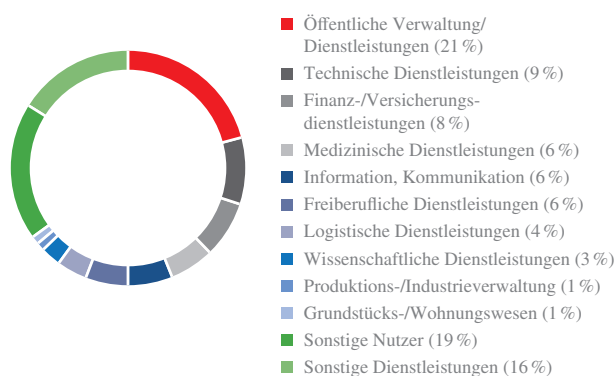
### Office space offering remains limited

Despite the subdued market dynamic in the second half of the year, the office market remained stable in 2020. The market continued to be distinguished by demand for office space across all segments, in particular from the IT sector, engineering offices and business-related service providers. The vacancy rate rose by 0.5 percentage points over the previous year to 3.3%. Despite this, the vacancy rate was still below the level for healthy property fluctuation and was an indicator of the continued scarcity of space available on the market. In 2020 prime rents in the city centre were 17.00 euros/m<sup>2</sup> and thus some 1.00 euros/m<sup>2</sup> lower than in the previous year. Rents for other office locations remained unchanged.

### Completion volume on the up

Some 28,000 m<sup>2</sup> of new office space was completed in Hannover in 2020. The completion volume was thus lower than in the preceding two years. Although the corona pandemic is, in some cases, having a negative

### Flächenumsatz - Branche\* Take-up - segment\*



\* Jahr 2020/Year 2020

Quellen:/Sources: Engel & Völkers Commercial, Wirtschaftsförderung Hannover

Die Corona-Pandemie wirkt sich zwar u.U. nachteilig auf die Finanzierung neuer Bauprojekte aus, der Einfluss auf die Fertigstellung bereits im Bau befindlicher Projekte ist aber gering. So werden im Jahr 2021 zahlreiche Fertigstellungen mit einem Gesamtumfang von rund 76.000 m<sup>2</sup> erwartet – eine ähnliche Menge an Bürofläche entstand zuletzt im Jahr 2011. Steigende Baukosten und Grundstückspreise schlugen sich auch im Jahr 2020 in einer zunehmenden Neubaumiete nieder. Jedoch war die Differenz des Mietzinses zwischen Bestands- und Neubauten z.B. in der City sowie an Ausfallstraßen überschaubar. Dies ist auf die positiven Lagemerkmale hinsichtlich Anbindung und Mikrolage zurückzuführen.

### Zunahme des Marktgeschehens

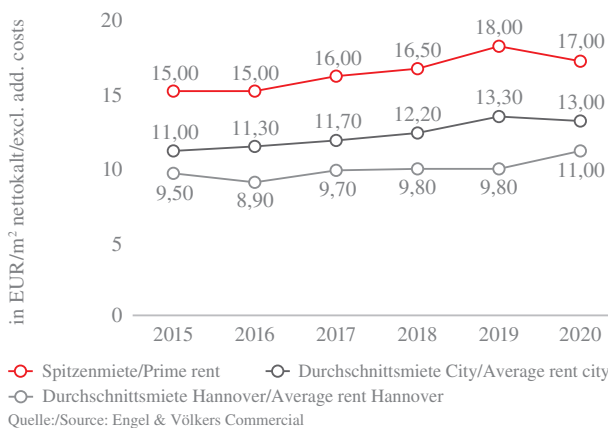
Im Rahmen von Pandemiemaßnahmen sowie der Beibehaltung von Homeoffice-Konzepten erwägen Großunternehmen die Untervermietung, wodurch Bürofläche auf den Markt gelangt. Durch diese Erweiterung des Büroflächenangebots ist eine Anregung des Vermietungsgeschehens zu erwarten, da der Gesamtflächenumsatz bis zuletzt vom begrenzten Büroflächenangebot eingeschränkt wurde. Insbesondere bleiben jedoch Flächen in Büroneubauten beliebt, da sie hinsichtlich Ausstattung, Raumaufteilung und Mietvertragsdauer i. d. R. den Mieterwünschen besser entsprechen als Bestands- oder Untervermietungsflächen. Durch Anmietungsentscheidungen, die im Vorjahr aufgeschoben wurden, ist jedenfalls ein Nachholeffekt zu erwarten. Daher rechnet Engel & Völkers Commercial mit einem soliden Flächenumsatz zwischen 140.000 m<sup>2</sup> und 160.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2021.

impact on financing of new construction projects, its influence on completion of projects which are already underway is, however, limited. Numerous projects with a total area of approx. 76,000 m<sup>2</sup> are thus expected to be completed in 2021. The last time a similar volume of new office space was created was in 2011. Increasing construction costs and prices for land were once again reflected in rising rents for new properties in 2020. The difference in rents for existing and new properties, for example in the city centre and on arterial roads was, however, minimal. This can be attributed to positive location characteristics with regard to infrastructure connections and micro-location.

### Increase in market activity

In response to pandemic measures and the continuation of concepts allowing working from home, large companies are considering sub-leasing some of their premises, whereby more office space is coming onto the market. This expansion of the office space offering is expected to stimulate leasing activity, since total space take-up to date has been limited by the scarcity of vacant space. Premises in newly constructed office buildings however remain particularly popular since they generally meet tenants' requirements with regard to fixtures and fittings, floor plans and leasing contract durations better than existing or sub-leased spaces. It can be assumed that decisions on leasing which were postponed in 2020 and are likely to be taken this year will result in a catch-up effect. Engel & Völkers Commercial thus forecasts solid leasing activity and forecasts take-up of between 140,000 m<sup>2</sup> and 160,000 m<sup>2</sup> in 2021.

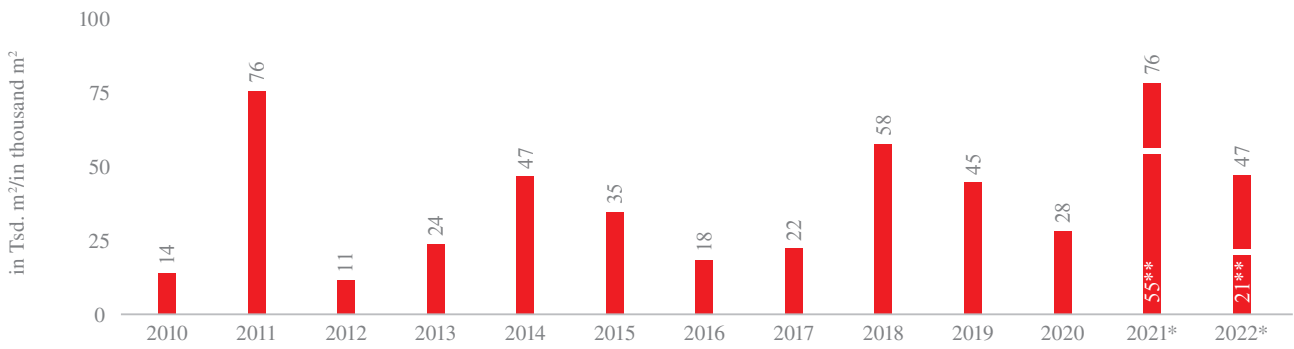
**Büromieten**  
Office rents



**Leerstand**  
Vacancies



## Fertigstellung von Büroflächen - Hannover Office space completion - Hannover

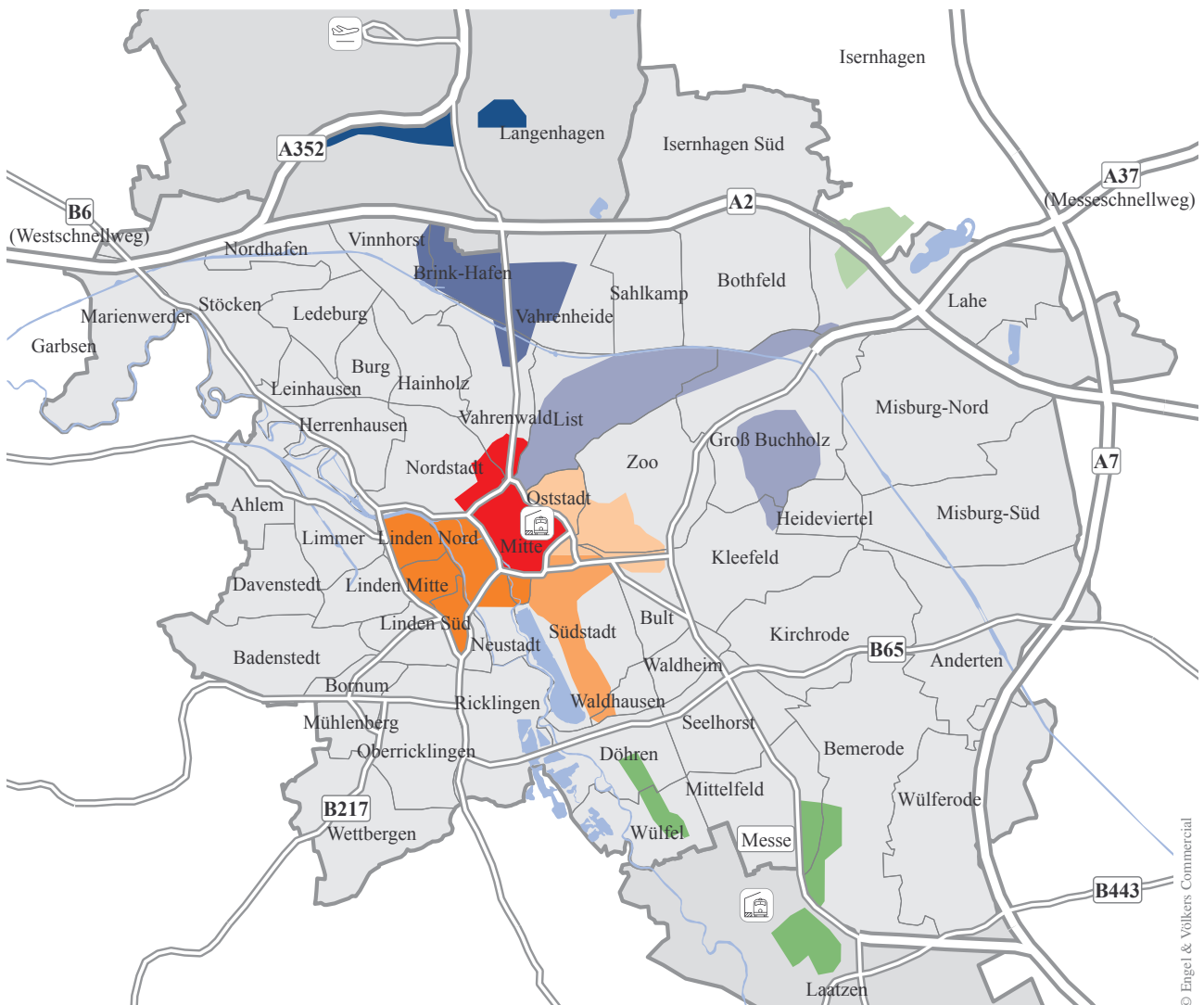


\* Prognose/Forecast

\*\* davon vorvermietet/of which, pre-let

Quelle/Source: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

## Bürolagen Hannover Office locations in Hannover



© Engel & Völkers Commercial

<span style="color: red;">■</span> City/Stadtmitte 7,20–17,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span> Hannover West 7,00–12,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightorange;">■</span> Hannover Süd 8,00–13,70 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: yellow;">■</span> Hannover Ost 8,00–14,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: grey;">■</span> Sonstiges Stadtgebiet 6,75–10,00 EUR/m <sup>2</sup>
<span style="color: darkblue;">■</span> Langenhagen 7,50–11,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: mediumblue;">■</span> Hannover Nord 7,00–13,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightblue;">■</span> Hannover Nordost 7,50–14,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: green;">■</span> Messe/Laaten 8,00–13,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightgreen;">■</span> Lahe/Altarmbüchen 8,00–11,50 EUR/m <sup>2</sup>

Alle Informationen dieses Marktberichts wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2021. All information in this market report has been researched with the greatest care, but no liability can be accepted for its completeness and accuracy. Reproduction of copyrighted content are only permitted with the consent of Engel & Völkers Commercial GmbH and the corresponding indication of source. Status of the information: January 2021.

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

[www.engelvoelkers.com/hannovercommercial](http://www.engelvoelkers.com/hannovercommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**