

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Marktreport 2024 · Hannover

BÜROFLÄCHEN | OFFICE SPACE

Hannover



Bezugsjahr der Kennzahlen: 2023, Veränderung ggü. dem Vorjahr/Reference year of key figures: 2023, change compared to the previous year;
 Quellen/Sources: Wirtschaftsförderung Hannover, bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Großabschlüsse blieben aus

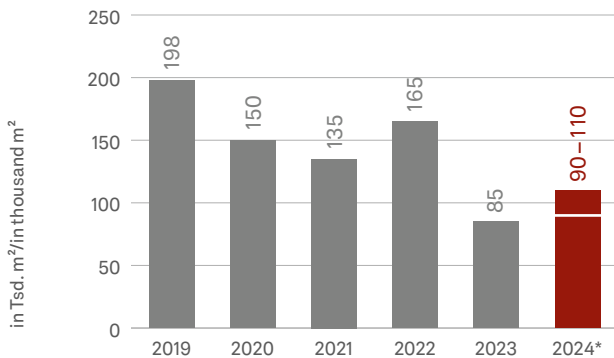
Der Büroflächenmarkt der Landeshauptstadt Hannover wies im Jahr 2023 eine im Vergleich zu den vergangenen Jahren unterdurchschnittliche Aktivität auf. Während das Vermietungsgeschehen im Flächensegment unter 500 m² weitgehend unbeeinträchtigt blieb, kamen Großabschlüsse über 5.000 m² nicht zustande. Das rückläufige Volumen von Flächenvermietungen und Eigennutzungen mit einem Gesamtflächenumsatz von 85.000 m² ist vor allem auf die Planungsunsicherheit hinsichtlich des zukünftigen Büroflächenbedarfs sowie auf das herausfordernde konjunkturelle Umfeld in Deutschland zurückzuführen. In diesem

Lack of major deals

In comparison to previous years, activity on Hannover’s market for office space in 2023 was below average. While leasing activity in the “under 500 m²” segment remained largely unaffected, there were no major deals in the “+ 5,000 m²” category. The fall in the number of leasing contracts and owner-occupation, with total take-up of just 85,000 m², can be primarily attributed to the lack of planning certainty regarding future office space requirements in combination with the challenging economic environment in Germany. Against this backdrop, the number of sub-leasing agreements which were concluded

Flächenumsatz

Take-up

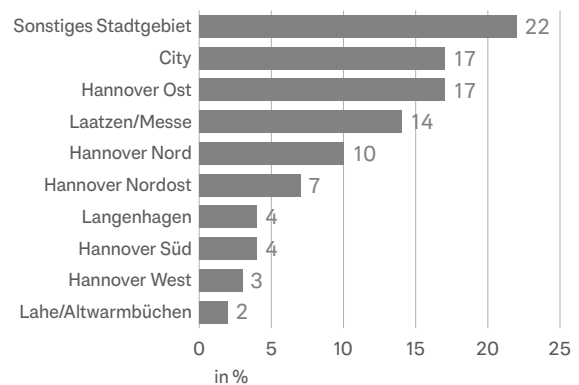


* Prognose/Forecast

Quellen/Sources: Wirtschaftsförderung Hannover, Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz – Lage*

Take-up – location*



* Jahr 2023/Year 2023

Quellen/Sources: Wirtschaftsförderung Hannover, Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Flächenumsätze Significant take-ups

Nutzer User	Fläche (m ²) Space (m ²)	Bürolage Office area
Sonstige Dienstleistungen	4.866	Laatzen/Messe
Gewerbeaufsichtsamt	4.063	Cityrand/Ausfallstraßen
Genoverband e. V.	3.560	Sonstiges Stadtgebiet
Technische Dienstleistungen	2.012	Langenhagen
Technische Dienstleistungen	1.825	Laatzen/Messe

Quellen/Sources: Wirtschaftsförderung Hannover, Engel & Völkers Commercial

Zusammenhang kam es unter anderem auch zu einer Zunahme der Zahl von Untervermietungen. Aufgrund der individuellen Situation der anmietenden Unternehmen waren zuletzt unterschiedliche Strategien hinsichtlich der Büroflächenanmietung zu beobachten. Unternehmen entschieden sich häufig, falls möglich, für eine Vertragsverlängerung. Im Falle eines Umzugs kam es bevorzugt zur Anmietung kleinerer, jedoch hochwertiger und nicht unbedingt kostengünstigerer Büroflächen.

Spitzenmiete steigt weiterhin

Unternehmen wählen die Anmietung erstklassiger Büroflächen in Toplagen, um sich im Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gegenüber anderen Firmen durchzusetzen. Die Anmietung energieeffizienter Büros erfolgt aber auch im Hinblick auf die Einhaltung von ESG-Kriterien. Die Konzentration der Büroflächennachfrage auf modern ausgestattete Flächen in zentraler Lage hat auch im Jahr 2023 dazu beigetragen, dass sowohl die Spitzenmiete als auch die Durchschnittsmiete in der City auf 21,00 EUR/m² bzw. auf 15,80 EUR/m² gestiegen sind.

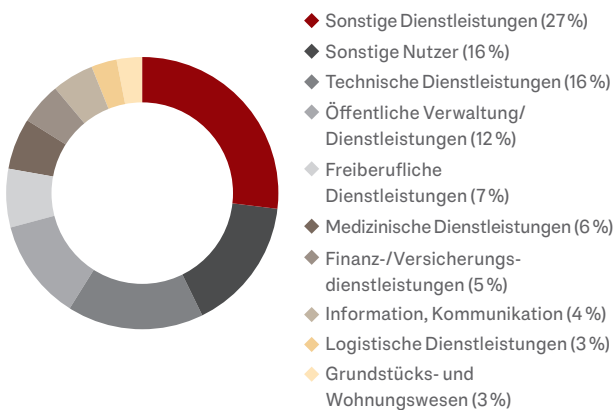
also rose. The companies which signed contracts were all experiencing different situations and this resulted in a variety of strategies regarding the leasing of office space. Where possible, many tenants decided to extend their contracts to secure existing premises. Companies which decided to relocate generally showed a preference for smaller but higher-quality premises which were not necessarily cheaper than their previous office spaces.

Prime rents are still going up

There is currently a shortage of skilled employees and in the fight to recruit them, tenants are choosing to rent prime office premises in top locations in order to compete against other employers. Energy-efficient offices are also being leased as a means of meeting ESG criteria. In 2023 demand for office premises focused on spaces with modern fixtures and fittings in central locations. This once again contributed to both higher prime rents (which went up to 21.00 euros/m²) and a higher average rent in the central business district (which increased to 15.80 euros/m²). Although the vacancy rate for office

Flächenumsatz – Branche*

Take-up – segment*

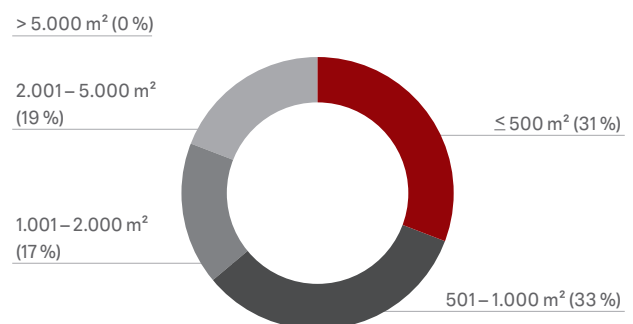


* Jahr 2023/Year 2023

Quellen/Sources: Wirtschaftsförderung Hannover, Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz – Größenklassen*

Take-up – size categories (area)*



* Jahr 2023/Year 2023

Quellen/Sources: Wirtschaftsförderung Hannover, Engel & Völkers Commercial

Der Anstieg des Mietzinsniveaus vollzieht sich dabei trotz der Zunahme des Büroflächenleerstands. Vom Leerstand sind jedoch vornehmlich Objekte mit schlechter ÖPNV-Anbindung und Modernisierungstau betroffen. Während die Leerstandsquote im stadtweiten Mittel zuletzt 5,0 % betrug, ist das Büroflächenangebot im Bereich der Stadtmitte nach wie vor stark begrenzt. Dies betrifft insbesondere Büroflächen im Segment über 1.000 m².

Umfangreiche Fertigstellungen durch Eigennutzer

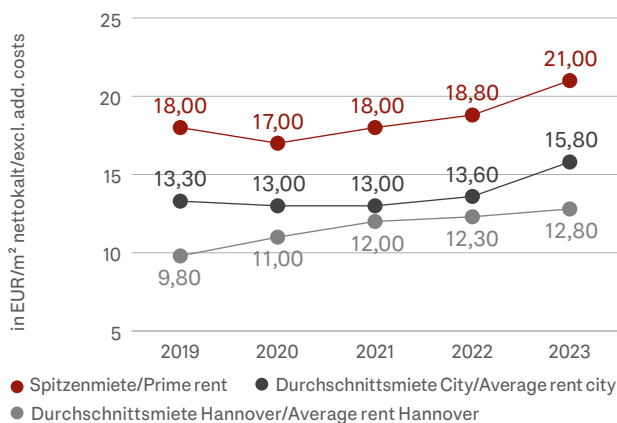
Mit einem Neuzugang von 104.000 m² Bürofläche wurde in Hannover im Jahr 2023 ein Fertigstellungsvolumen erzielt, das deutlich über dem langjährigen Mittel liegt. So wurden in den Jahren 2019 bis 2022 jährlich im Durchschnitt nur rund 37.500 m² Bürofläche fertiggestellt. Jedoch entfällt ein Großteil der entstandenen Flächen auf Eigennutzer und steht dem Vermietungsmarkt somit nicht zur Verfügung. Unter anderem wurde die neue Continental-Unternehmenszentrale in der Hans-Böckler-Allee eröffnet, die über rund 40.000 m² Bürofläche verfügt. Es befinden sich weiterhin zahlreiche Büroprojekte in der Pipeline – wegen fehlender Ankermieter kommt es jedoch teilweise zu Verzögerungen beim Baubeginn. Nach wie vor machen die zahlreichen ansässigen Großunternehmen und die öffentliche Hand die Messe- und Kongressstadt Hannover zu einem der wichtigsten Büromärkte neben den deutschen A-Standorten. Trotz der durchwachsenen Aussichten für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist unter anderem deshalb wieder mit einer Zunahme des Marktgeschehens im laufenden Jahr zu rechnen. Daher geht Engel & Völkers Commercial davon aus, dass sich der Flächenumsatz im Jahr 2024 mit rund 90.000 bis 110.000 m² deutlich über dem Vorjahresergebnis bewegen wird.

space is rising, rents are still going up. Higher vacancy rates primarily apply to properties with poor public transport links and modernisation backlogs. While the most recent average vacancy rate for all districts of the city was 5.0%, there continues to be a shortage of office premises in the city centre. This applies in particular to offerings in the “+ 1,000 m²” segment.

Large number of construction projects completed by owner-occupiers

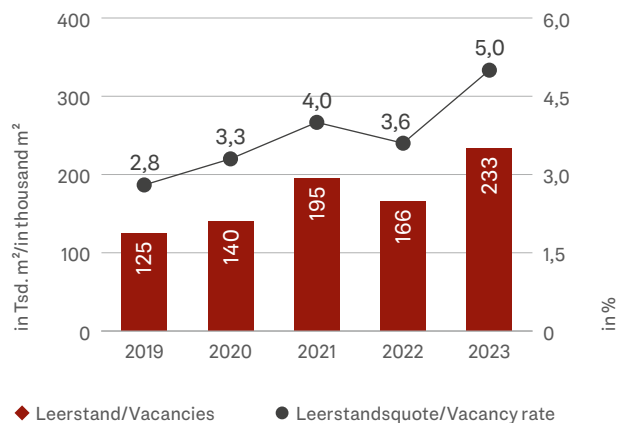
A total volume of 104,000 m² of new office space became available in Hannover in 2023. This figure significantly exceeds the long-term average. The average annual completion volume for new office properties in the period 2019 to 2022 was thus only some 37,500 m². The majority of the new space was, however, created by owner-occupiers and thus not available for leasing by potential tenants. These premises included the new Continental corporate headquarters at Hans-Böckler-Allee, which provides approximately 40,000 m² of office space. In addition to this, there are numerous office development projects in the pipeline, however commencement of some projects has been delayed due to a lack of anchor tenants. The large number of major companies and public sector organisations located in Hannover continues to make the city one of the key office markets in addition to German Tier 1 cities. Although prospects for overall economic development are mixed, Hannover’s status as an important exhibition and congress centre mean that market activity is expected to pick up during the course of the current year. Engel & Völkers Commercial therefore forecasts take-up ranging from some 90,000 to 110,000 m² in 2024; a figure which is significantly higher than the one for the previous year.

Büromieten Office rents



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

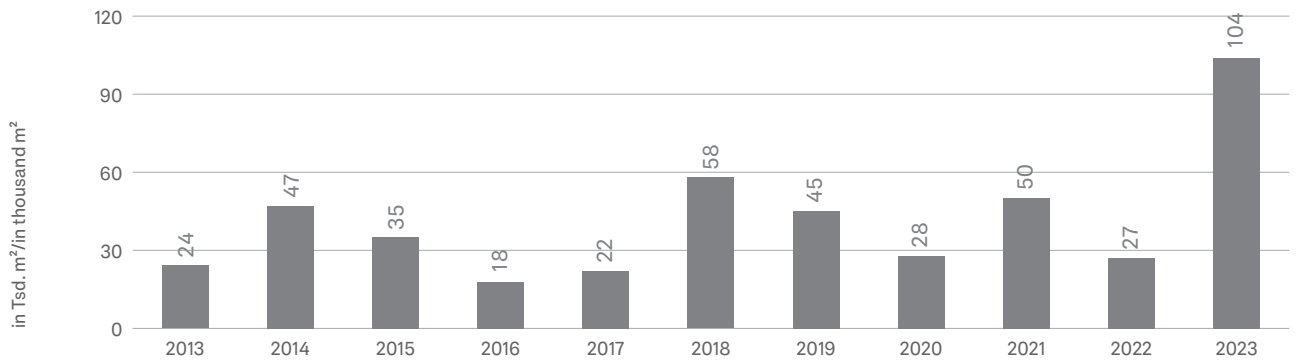
Leerstand Vacancies



Quellen/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Fertigstellung von Büroflächen – Hannover

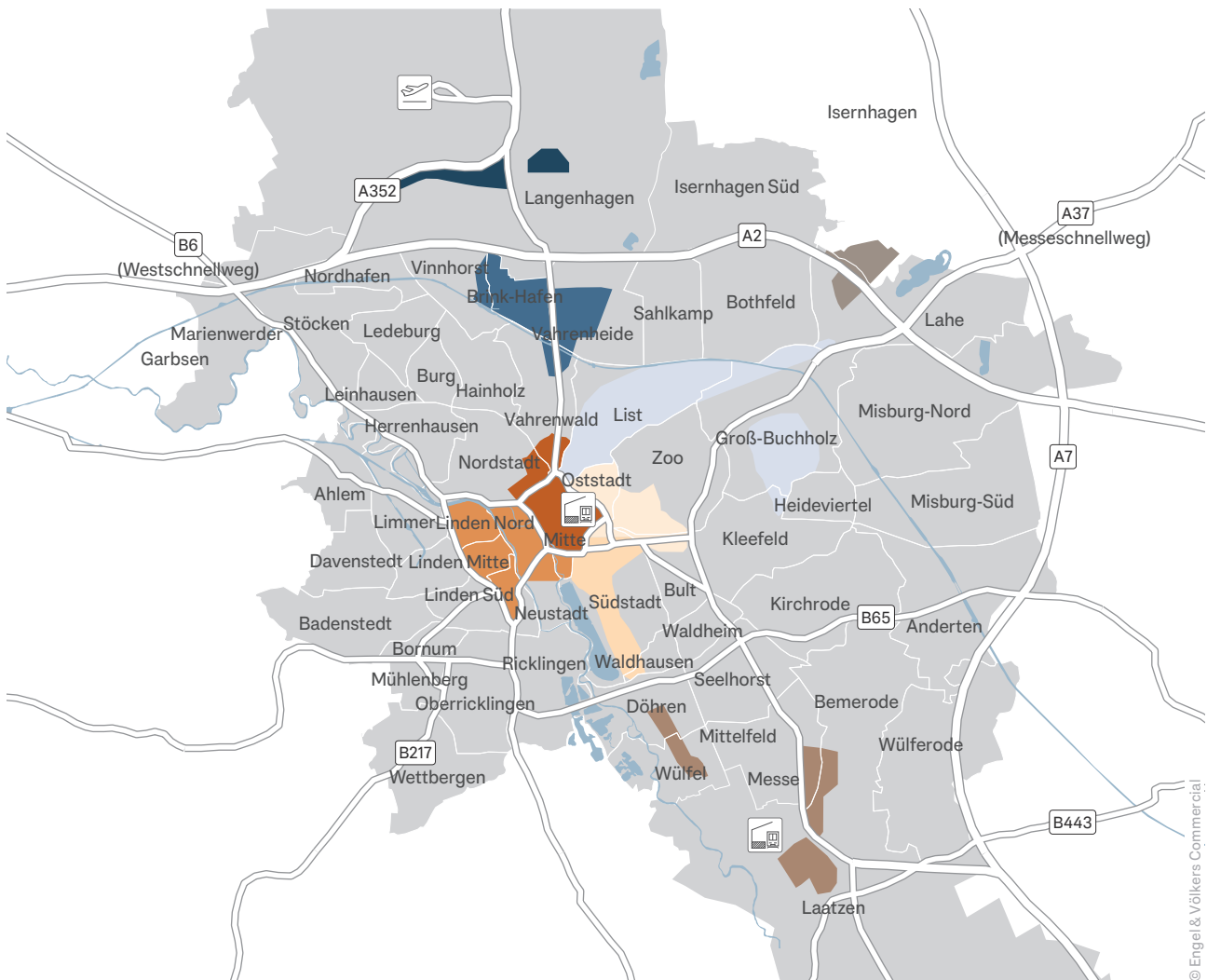
Office space completion – Hannover



Quellen/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Bürolagen Hannover*

Office locations in Hannover*



- ◆ City/Stadtmitte
7,20 – 21,00 (Ø 15,40)
- ◆ Hannover Süd
8,00 – 13,70 (Ø 12,50)
- ◆ Hannover Nordost
7,50 – 14,00 (Ø 12,70)
- ◆ Hannover Ost
8,00 – 14,00 (Ø 12,50)
- ◆ Lahe/Altwarmbüchen
8,00 – 14,00 (Ø 10,00)
- ◆ Messe/Laatzten
8,00 – 13,00 (Ø 11,00)
- ◆ Hannover West
7,00 – 12,00 (Ø 14,70)
- ◆ Hannover Nord
7,00 – 13,00 (Ø 11,20)
- ◆ Langenhagen
7,50 – 11,00 (Ø 11,00)
- ◆ Sonstige Lage
6,75 – 10,00 (Ø 12,00)

* Mietpreise/rental rates in EUR/m²

© Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktreports 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 2024.

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 2024.

HANNOVER

+49 (0)51113 22 37 00 | HannoverCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/hannovercommercial
EVC Hannover GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Schiffgraben 11 | 30159 Hannover
engelvoelkers.com/commercial/research