



**Büroflächen · Office Space**  
**Marktreport 2017/2018 · Hannover**

# HANNOVER



**ca. 157.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz  
Take-up



**16,00 EUR/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete  
Prime rent



**11,70 EUR/m<sup>2</sup>**  
Durchschnittsmiete City  
Average rent



**25,0**  
Spitzenfaktor  
Prime multiplier

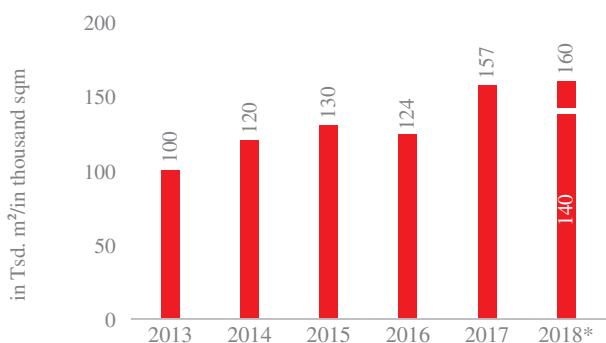


**2,6 %**  
Leerstandsquote  
Vacancy rate

Der Markt für Büroflächenvermietung in Hannover erfreute sich auch im Jahr 2017 einer starken Dynamik. Mit einem Flächenumsatz von ca. 157.000 m<sup>2</sup> wurde ein außergewöhnlich hohes Ergebnis registriert, das den besten Wert seit dem Rekordjahr 2011 markiert. Gegenüber dem Vorjahr kann ein deutliches Umsatzplus von rund 27 % konstatiert werden. Dieses erfreuliche Resultat unterstreicht die Bedeutung der niedersächsischen Landeshauptstadt als größter Büromarkt außerhalb der sieben großen A-Städte. Im Fokus der meisten Mietinteressenten stehen dabei moderne und hochwertige Flächen in den innerstädtischen Lagen. Nahezu ein Drittel des Flächenvolumens entfiel auf die „City/Stadtmitte“. Weitere Hotspots waren daneben die Bürolagen „Hannover West“ (15 %) und „Hannover Nordost“ (12 %).

The market for office space lettings in Hannover once again enjoyed strong momentum in 2017. With take-up of around 157,000 sqm, an exceptionally high result was recorded. This marked the best result since the all-time record in 2011. Compared to the previous year, a significant increase in take-up can be observed – around 27%. These encouraging figures underscore the importance of Lower Saxony’s capital as the largest office market outside the seven major Class A cities. Most prospective tenants are focusing on modern, high-quality space in urban locations. The city centre accounted for almost a third of take-up. Other popular areas were office locations “Hannover West” (15%) and “Hannover Nordost” (12%).

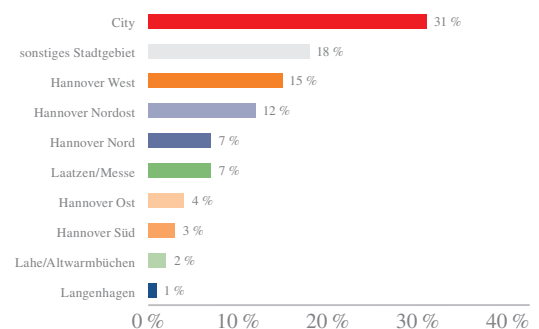
**Flächenumsatz**  
Take-up



\* Prognosespanne/Forecast

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

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



\* Jahr 2017/Year 2017

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

## Bedeutende Flächenumsätze Significant take-ups

Mieter Tenant	Fläche Space	Bürolage Office area
Stadt Hannover	22.073 m <sup>2</sup>	City <b>E&amp;V</b>
WABCO GmbH	11.500 m <sup>2</sup>	Hannover West
Stadt Hannover	4.200 m <sup>2</sup>	City
Klinikum Region Hannover GmbH	3.900 m <sup>2</sup>	Hannover Süd <b>E&amp;V</b>
Gasunie Deutschland Services GmbH	3.819 m <sup>2</sup>	Hannover Nordost <b>E&amp;V</b>

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

### Öffentliche Hand als Treiber

Während 2016 besonders kleinere Flächenvermietungen einen entscheidenden Anteil am Gesamtumsatz ausmachten, wurden 2017 rund 40 % des Volumens durch Abschlüsse in der Größenklasse über 5.000 m<sup>2</sup> generiert. Mit der Anmietung von knapp über 22.000 m<sup>2</sup> realisierte die Stadt Hannover den größten Einzelabschluss. Derzeit werden die Flächen in der Joachimstraße noch von der Deutschen Bahn AG genutzt und ab 2018 vom Eigentümer saniert. Ab Sommer 2020 soll dann der Fachbereich „Jugend und Familie“ dort einziehen. Einen ebenfalls nennenswerten Anteil am sehr guten Jahresergebnis hatte das Flächensegment bis 500 m<sup>2</sup>. Rund 75 % aller Vertragsabschlüsse wurden hier registriert.

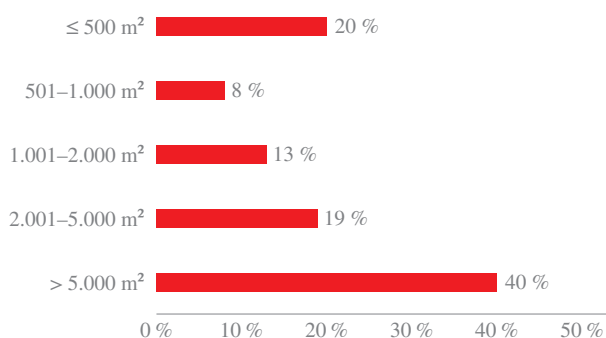
Als ein wesentlicher Treiber der Nachfrage zeigte sich die Branche „Öffentliche Verwaltung, Dienstleistungen“, die sich für 27 % des Gesamtflächenumsatzes verantwortlich zeigte. Einen ebenfalls hohen Bedarf an Flächen hatten die Wirtschaftszweige „Finanzwesen“ (15 %) sowie „Forschung und Entwicklung“ (12 %).

### Public authorities as a driver

Although particularly small space rentals represented a decisive share of total take-up in 2016, around 40% of the volume in 2017 was generated through deals in the size category over 5,000 sqm. The City of Hanover signed the largest single deal with a contract to lease just over 22,000 sqm. The office spaces on Joachimstrasse are still being used by Deutsche Bahn AG at present, and the owner will begin renovation work in 2018. The Family and Youth Services Department is scheduled to move in during the summer of 2020. Space up to 500 sqm was another significant segment that contributed to a very good annual result. Around 75% of all contracts were signed for properties in this category.

Public administration and services were a key driver of demand, responsible for 27% of total take-up. There was also a high level of demand from the financial sector (15%) as well as research and development (12%).

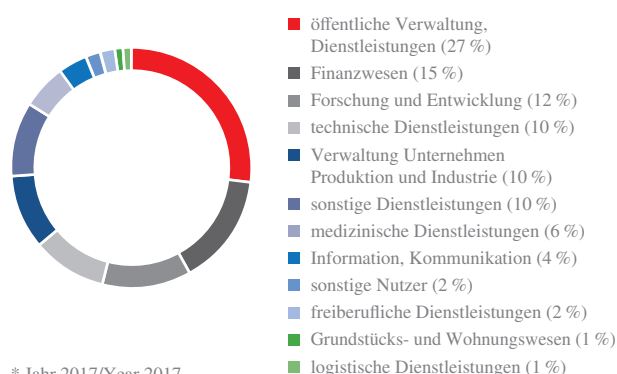
Flächenumsatz - Größenklassen\*  
Take-up - size categories\*



\* Jahr 2017/Year 2017

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

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



\* Jahr 2017/Year 2017

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial, Wirtschaftsförderung Hannover

## Mietentwicklung lockt Investoren

Die verhaltene Bautätigkeit der vergangenen Jahre hat das Flächenangebot in der niedersächsischen Landeshauptstadt weiter reduziert. Derweil sind auf dem Markt knapp 185.000 m<sup>2</sup> kurzfristig anmietbare Bürofläche verfügbar, was abzüglich des strukturellen Leerstandes einer historisch niedrigen Leerstandsquote von 2,6 % entspricht. Der Mangel an hochwertigen Flächen und die gleichzeitig gestiegene Nachfrage führten 2017 zu einem signifikanten Anstieg des Mietpreisniveaus. Die errechnete Durchschnittsmiete stieg binnen zwölf Monaten um rund 9 % und liegt derzeit bei 9,70 EUR/m<sup>2</sup>. Deutlich teurer war es hingegen in der City: Hier wurden im Schnitt 11,70 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt, wobei in der Spitze aktuell bis zu 17,00 EUR/m<sup>2</sup> aufgerufen werden.

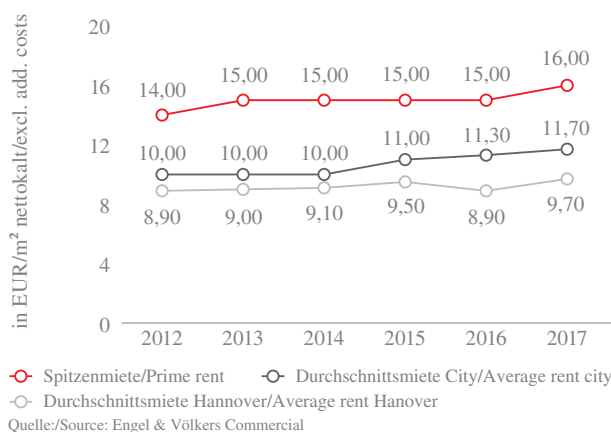
Der robuste Hannoveraner Büovermietungsmarkt strahlt unmittelbar auf den Investmentmarkt aus. 2017 wurden in der prosperierenden niedersächsischen Metropole Büroimmobilien im Wert von rund 385 Mio. EUR umgesetzt (inkl. anteilig berechneter Portfoliodeals). Hier profitiert Hannover vom hohen Anlagedruck institutioneller Investoren, die primär wertstabile und risikoarme Core- und Core-plus-Objekte nachfragen. Im Vordergrund stehen dabei stabile Mieteinnahmen sowie Mietsteigerungspotenziale. Aufgrund der sehr guten Vermietungsperspektiven nehmen Investoren bei Bestandsobjekten auch geringere Restlaufzeiten bei bestehenden Mietverträgen in Kauf. Dieser ungebrochene „Run“ führt zu einer deutlich spürbaren Renditekompression. Nichtsdestotrotz präsentiert sich Hannover mit einer Spitzenrendite von 4 % nach wie vor als ein attraktiver Anlagestandort. Davon zeugt auch, dass mittlerweile rund 45 % der Investoren aus dem Ausland kommen.

## Rent prices attracting investors

Restrained construction activities in recent years has further reduced the supply of space in Lower Saxony's capital. At present, there is almost 185,000 sqm of office space on the market available for short-term rent. Minus structural vacancies, this corresponds to a historically low vacancy rate of 2.6%. The lack of high-quality space and a simultaneous increase in demand led to a significant rise in rental prices in 2017. The calculated average rent grew by around 9.0% over twelve months and is currently at 9.70 euros/sqm. Rent prices in the city centre were much more expensive, however: an average of 11.70 euros/sqm was paid here, with prime locations currently attracting up to 17.00 euros/sqm.

Hanover's robust office rental market has a direct impact on the investment market. In 2017, there were deals for office properties worth around 385 million euros in total in Lower Saxony's prospering metropolis (including proportionally calculated portfolio deals). Hanover is benefiting from the high investment pressure of institutional investors in this area – organisations whose main demand is for low-risk core and core-plus properties that retain their value. The focus here is on both stable rental incomes and potential rent increases. Given the very good letting prospects, investors are also accepting short remaining terms for ongoing lease contracts when adding to their property portfolio. This unbroken run leads to notable yield compression. Nevertheless, Hanover remains an attractive investment location with a prime yield of 4.0%. Evidence of this can be seen in the fact that around 45% of investors are from other countries.

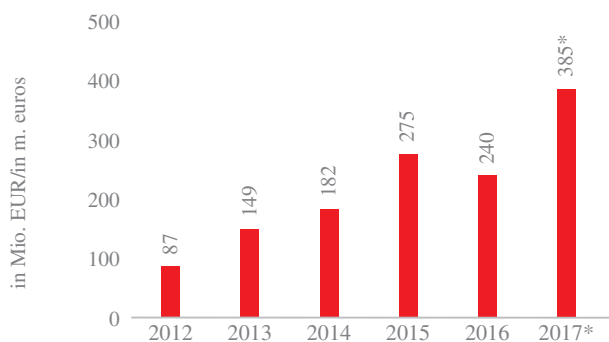
**Büromieten**  
Office rents



**Leerstand**  
Vacancies



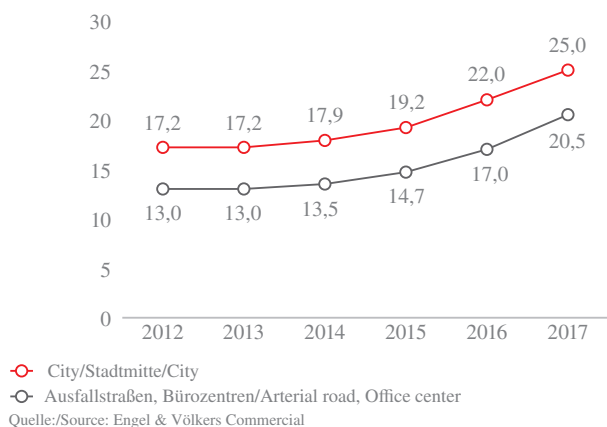
## Transaktionsvolumen Büroinvestment Transaction volume office investment



\* inkl. Portfoliodeals, anteilig berechnet/incl. portfolio deals, calculated pro rata

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

## Spitzenfaktoren Büroimmobilien Prime factors office properties



○ City/Stadtmitte/City

○ Ausfallstraßen, Bürozentren/Arterial road, Office center

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

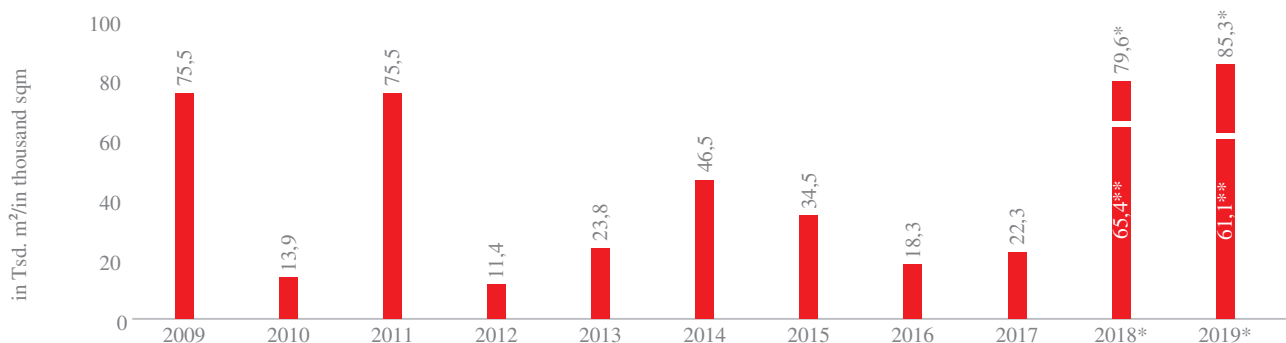
### Mittelfristig keine Entspannung in Sicht

Zwar sollen 2018 und 2019 voraussichtlich insgesamt rund 165.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt werden, jedoch wird sich daraus kein großer Einfluss auf die Leerstandssituation ergeben, da bereits über 77 % der Flächen vorvermietet oder durch Eigennutzer belegt sind. Für Projektentwickler bieten sich im derzeitigen Marktumfeld und aufgrund der sehr guten gesamtwirtschaftlichen Parameter zahlreiche Chancen auch für spekulativ errichtete Bauprojekte. Speziell in den zentralen Bürolagen ist ein weiteres Anziehen der Mieten wahrscheinlich. So werden beispielsweise dem Areal rund um die neu entstehende Unternehmenszentrale der Continental AG in der Hans-Böckler-Allee positive Entwicklungsperspektiven zugesprochen. Aufgrund solcher punktueller Projekte und der traditionell lebhaften Flächenfluktuation in Hannover prognostiziert Engel & Völkers Commercial für das Jahr 2018 einen Gesamtflächenumsatz zwischen 140.000 und 160.000 m<sup>2</sup>.

### No relaxation in the medium term

Although a total of around 165,000 sqm of office space is due to be completed in 2018 and 2019, this will not have a major impact on the vacancy situation because more than 77% of this space is already pre-let or will be owner-occupied. For project developers, both the current market environment and very positive macroeconomic factors offer numerous opportunities for speculative construction projects. Especially in central office locations, further rent increases are likely. For example, the area surrounding the newly emerging company headquarters of Continental AG in Hans-Böckler-Allee is the source of positive development prospects. Due to such projects in selected locations and a traditionally active level of turnover in Hanover, Engel & Völkers Commercial forecasts total take-up of between 140,000 and 160,000 sqm in 2018.

## Büroflächen Fertigstellungen - Hannover Office space completion - Hanover



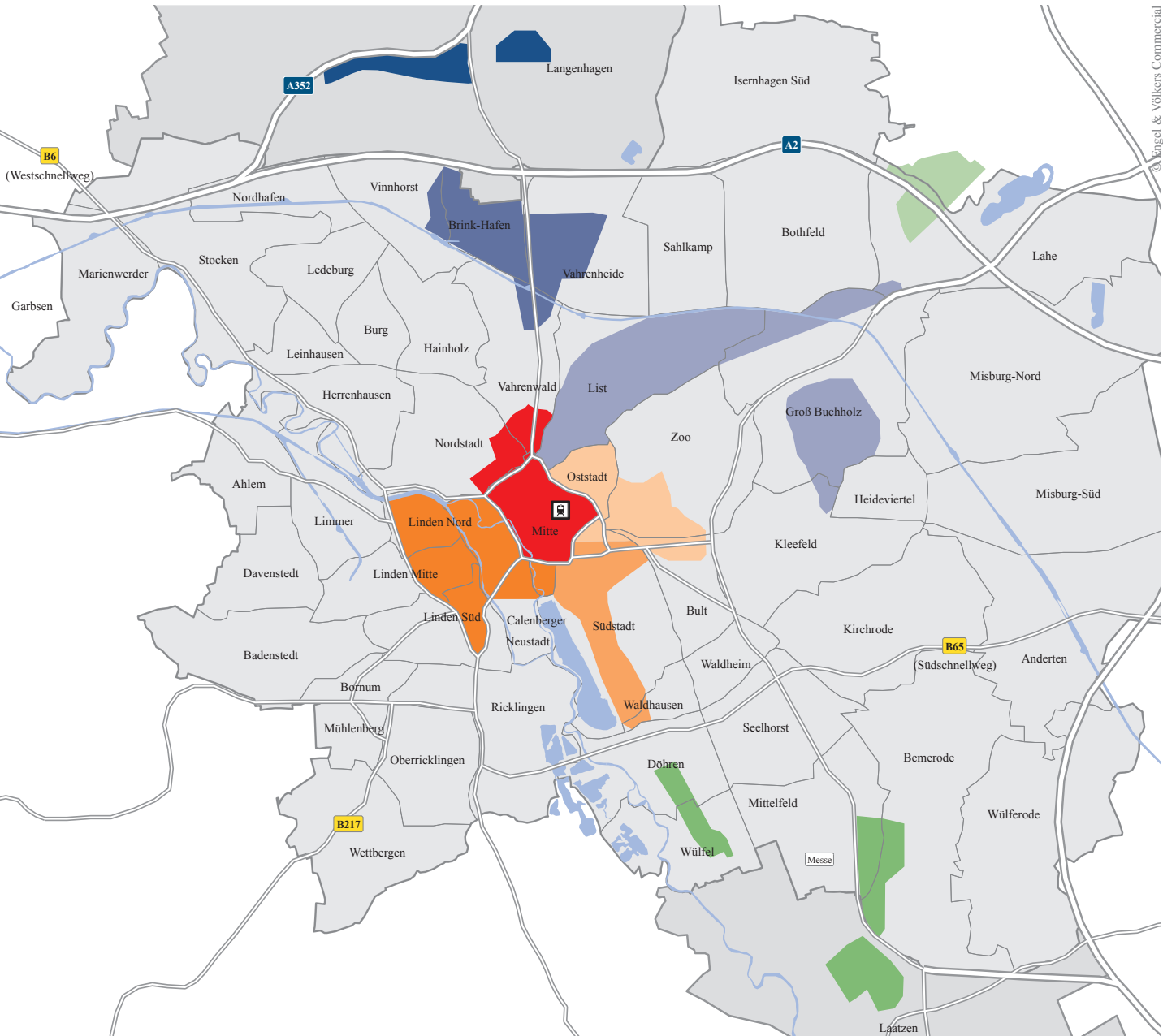
\* Prognosespanne/Forecast

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

Quelle:/Source: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

# Bürolagen Hannover

## Office locations in Hannover



<span style="color: red;">■</span> City/Stadtmittle 8,50–17,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span> Hannover West 5,50–12,50 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightorange;">■</span> Hannover Süd 7,50–13,50 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightorange;">■</span> Hannover Ost 8,00–12,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: green;">■</span> Messe/Laaten 6,50–11,00 EUR/m <sup>2</sup>
<span style="color: darkblue;">■</span> Langenhagen 5,50–11,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: mediumblue;">■</span> Hannover Nord 5,50–12,50 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightblue;">■</span> Hannover Nordost 8,00–13,50 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightgreen;">■</span> Lahe/Altwarmbüchen 6,50–11,50 EUR/m <sup>2</sup>	

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: 31. Januar 2018. Verantwortlich für die Genauigkeit und Vollständigkeit der Informationen ist Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and data published: 31. January 2018. Duplication only with reference to source, source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

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