

Research Hannover

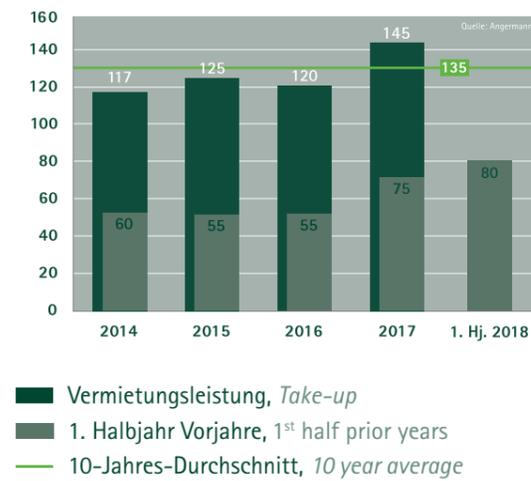
Büromarktbericht Hannover
1. Halbjahr 2018

*Office Market Report Hanover
1st Half Year 2018*

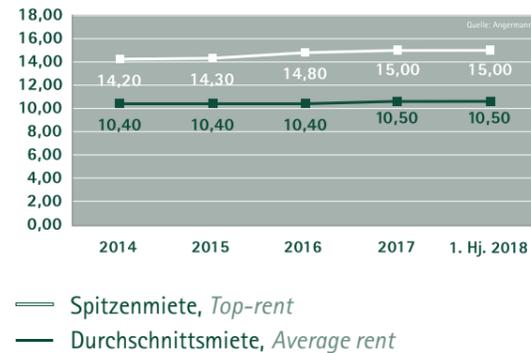
Den Markt im Blick.



Büroflächenumsatz, Office Take-up Hannover 2014-2018



Büromieten, Office Rents Hannover 2014-2018



Büroflächenleerstand, Vacancy Hannover 2014-2018



Hannovers Büromarkt steigert Vermietungsleistung gegenüber Vorjahr

Die Nachfrage nach Büroraum blieb in Hannover auch im ersten Halbjahr 2018 auf einem hohen Niveau und ist weiter steigend. Dies liegt unter anderem darin begründet, dass sich die Zahl der Bürobeschäftigten 2018 auf rund 150.000 erhöht hat. In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Büroarbeitsplätze damit um rund 15.000 Menschen angewachsen. Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten 2018 ca. 80.000 m² Bürofläche neu vermietet. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet das einmal mehr überdurchschnittliche Halbjahresergebnis ein Umsatzplus von 7 %. Besonders hervorzuheben sind bei der Betrachtung der realisierten Deals zwei große Mietverträge im Bereich Expo-Park/Kattenbrookstrift. So wurden im Süden Hannovers ca. 10.000 m² durch das Land Niedersachsen (vermittelt durch Angermann) und ca. 14.000 m² durch die FinanzIT angemietet. Aufgrund der Vielzahl an offenen Gesuchen erscheint für das Gesamtjahr eine Vermietungsleistung von bis zu 150.000 m² durchaus realistisch. Beliebteste Bürolagen im bisherigen Jahresverlauf waren die City und die Cityrandlagen. Die öffentliche Hand nahm im Branchenvergleich erneut die Spitzenposition in der niedersächsischen Landeshauptstadt ein.

Hannover's office market increases letting performance compared to last year

Demand for office space in Hannover remained at a high level in the first half of 2018 and continues to rise. One reason for this is that the number of office employees has risen to around 150,000 in 2018, which means that around 15,000 new office jobs have been created in the last five years. In total, around 80,000 sqm of new office space was let in the first six months of 2018, which is once again an above average half-yearly letting performance and a rise in take-up of 7%. The conclusion of two large leases in the Expo-Park/Kattenbrookstrift area deserve special mention: in the south of Hannover, around 10,000 sqm was leased by the State of Lower Saxony (brokered by Angermann) and 14,000 sqm by FinanzIT. Due to the high number of outstanding enquiries, the total letting result could even reach 150,000 sqm by the end of the year. The most popular office locations so far this year have been the City and City Fringe. Once again, the public sector occupied the top position in the capital of Lower Saxony in a comparison of industrial sectors.

Büroflächenangebot bleibt trotz vieler Neubauten und Sanierungen rückläufig

Das Fertigstellungsvolumen auf dem Hannoveraner Büromarkt gestaltet sich überaus dynamisch. In den vergangenen fünf Jahren konnten rund 190.000 m² Bürofläche neu gebaut und weiter 170.000 m² saniert werden. Bis 2020 sollen mindestens weitere 190.000 m², davon 50.000 m² durch Sanierung, hinzukommen. Trotz der diversen Fertigstellungen von Neubauprojekten und Revitalisierungen hat sich das Flächenangebot in den vergangenen Monaten stetig reduziert, was unter anderem an den hohen Vorvermietungsraten und der Vielzahl an Eigennutzungen liegt. Nach dem ersten Halbjahr 2018 beläuft sich der Leerstand auf ca. 170.000 m². Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 4.950.000 m² entspricht dies einer Leerstandsquote von 3,4 %. Es ist davon auszugehen, dass diese bis Jahresende weiter sinken wird. Sowohl die Spitzenmiete mit 15,00 €/m² als auch die Durchschnittsmiete 10,50 €/m² blieben gegenüber dem vierten Quartal 2017 stabil. Im weiteren Jahresverlauf ist eine Erhöhung der Spitzenmiete auf 15,50 €/m² möglich. Der eher verhaltene Anstieg der Spitzenmiete lag in der Vergangenheit am geringen Angebot hochwertiger Flächen in den zentralen Bürolagen. Bedingt durch die sehr gute Nachfragesituation bleibt die Bereitschaft der Vermieter Incentives zu gewähren sehr gering. Ein Entgegenkommen wie die Bezuschussung von Ausstattungs-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen oder mietfreie Zeiten gibt es nur noch an den geringer nachgefragten Bürostandorten und bei weniger hochwertigen Büroflächen.

Office space supply continues to decline despite many new buildings and refurbishments

The supply pipeline in the Hannover office market is extremely dynamic. In the past five years, around 190,000 sqm of office space has been newly built and a further 170,000 sqm has been refurbished. At least 190,000 sqm of additional space (50,000 sqm of which will be renovated) is due to be added by 2020. Despite the various completions of new construction projects and revitalisations, the supply of space has steadily reduced in recent months, due inter alia to the high pre-letting rates and high number of properties reserved by owner-occupiers. Vacancy reached 170,000 sqm by the mid-point of 2018. Based on a total office stock of 4,950,000 sqm, this equates to a vacancy rate of 3.4%. It can be assumed that this will continue to fall until the end of the year. Both the prime (€15.00/sqm) and average rent (€10.50/sqm) are unchanged since the final quarter of 2017; however, it is possible that the prime rent could increase to €15.50/sqm by the end of the year. The previous restrained increase in prime rents was due to the low supply of high-quality space in central office locations. In view of the very good demand situation, the willingness of landlords to grant incentives remains very low. Concessions such as tenant improvement contributions and renovation works or rent-free periods are usually only available in the less sought-after office locations and with less high-quality office space.

Quelle: Immobilienmarktbericht 2018 der Region Hannover
Source: Real Estate Market Report 2018 for the Hannover Region



Marktbericht zum
DOWNLOAD!

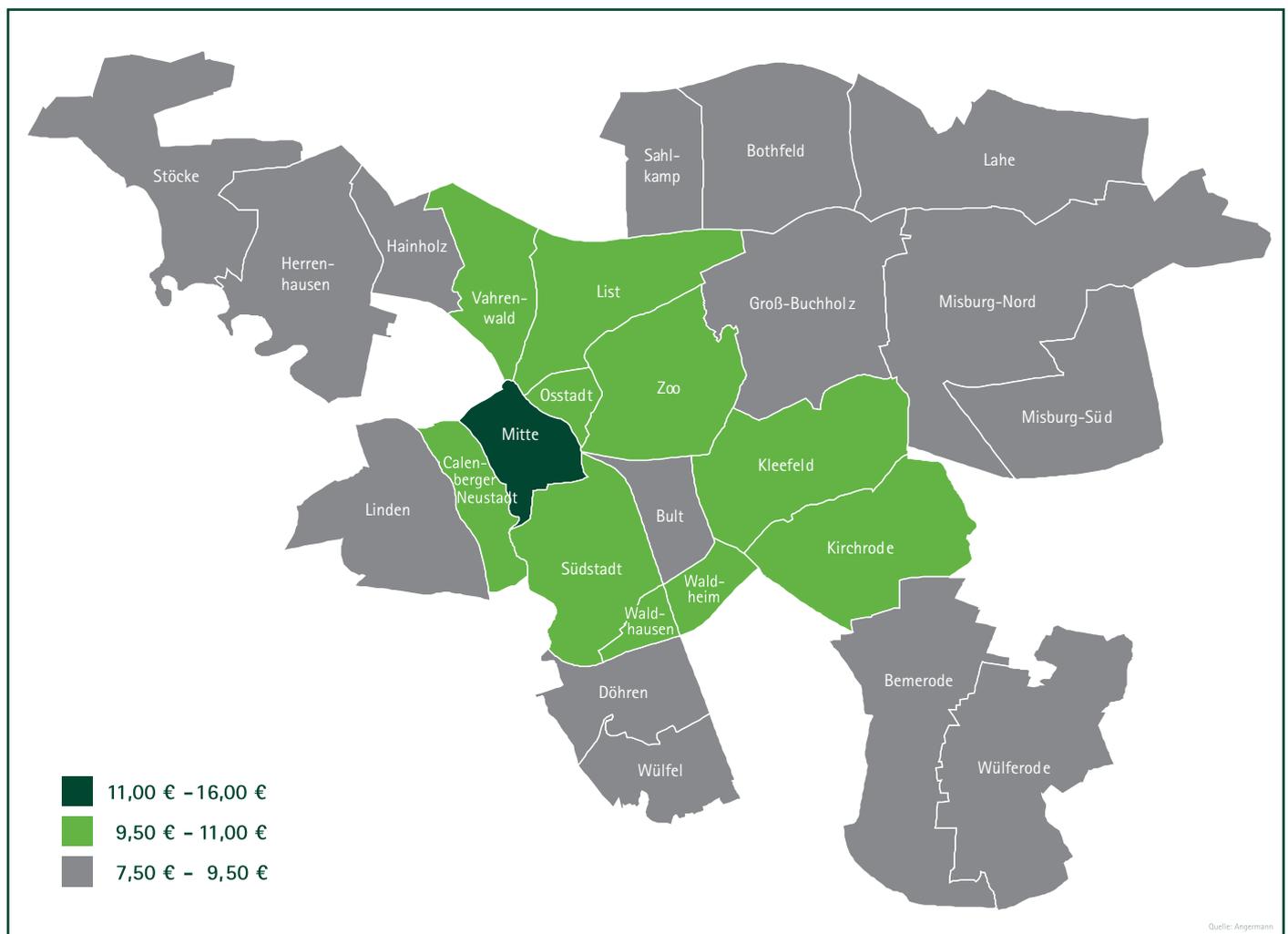


Mietpreiskarte

Übersichtskarte: Relevante Bürostandorte in Hannover, 1. Halbjahr 2018
 Angaben in ca. €/m² Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer

Overview Rents

Overview Chart: Selected office locations in Hanover, 1st Half Year 2018
 Information in ca. €/sqm net rent plus service charges and VAT



Angermann Real Estate Advisory AG

Angermann Investment Advisory AG
 info@angermann.de

www.bürosuche.de | www.angermann-realestate.de

Hamburg

ABC-Straße 35
 20354 Hamburg
 Tel. +49 (0)40-34 34 36

Berlin

Lennéstraße 1
 10785 Berlin
 Tel. +49 (0)30-23 08 28-0

Stuttgart

Bolzstraße 3
 70173 Stuttgart
 Tel. +49 (0)711-22 45 15-50

Hannover

Windmühlenstraße 3
 30159 Hannover
 Tel. +49 (0)511-93 61 92-0

Frankfurt

Giuliettstraße 48
 60325 Frankfurt am Main
 Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0