

Research Hannover

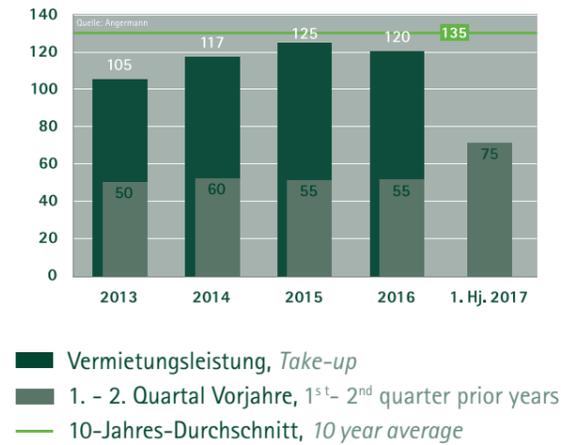
Büromarktbericht Hannover
1. Halbjahr 2017

*Office Market Report Hanover
1st Half Year 2017*

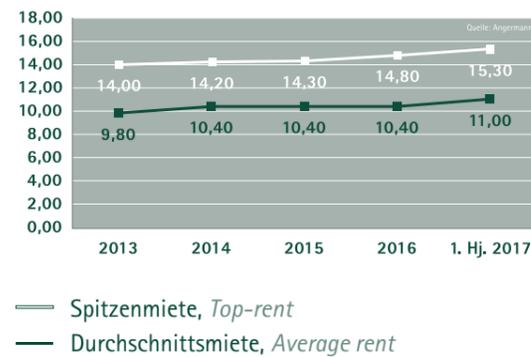
Den Markt im Blick.



Büroflächenumsatz, Office Take-up Hannover 2013-2017



Büromieten, Office Rents Hannover 2013-2017



Büroflächenleerstand, Vacancy Hannover 2013-2017



Hannoveraner Büromarkt steigert Flächenumsatz um 36 %

Büroflächen werden in Hannover weiterhin rege nachgefragt. Im ersten Halbjahr 2017 verzeichnete die niedersächsische Landeshauptstadt einen Büroflächenumsatz von ca. 75.000 m², wovon ca. 25.000 m² auf Eigennutzungen entfielen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum resultiert das überdurchschnittliche Halbjahresergebnis in einem deutlichen Umsatzplus von 36 %. Für das Gesamtjahr erscheint aufgrund der hohen Anzahl an offenen Gesuchen eine Vermietungsleistung von bis zu 130.000 m² derzeit realistisch. Die Spitzenmiete auf dem Hannoveraner Büromarkt erhöhte sich in den vergangenen Monaten erneut und beträgt nunmehr 15,30 €/m². Auch die Durchschnittsmiete steigerte sich deutlich: Gegenüber dem vierten Quartal 2016 stieg sie von 10,40 €/m² auf 11,00 €/m² an. Auch im weiteren Jahresverlauf ist mit einem weiteren Anstieg der Büromieten zu rechnen. Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung ist die immer größer werdende Nachfrage an hochwertigen Büroflächen in den zentralen Innenstadtlagen.

Take-up in the Hanover office market increases by 36%

Office space is still in high demand in Hanover. In the first half of 2017, the capital of Lower Saxony recorded office space take-up of around 75,000 sqm, of which 25,000 sqm related to owner-occupier deals. Compared to the same period last year, this above-average half-year result was a significant increase of 36%; nevertheless, due to the high number of open enquiries currently in the market, take-up of up to 130,000 sqm is realistic for the year as a whole. Office rents have also risen again in recent months, with the prime rent reaching €15.30/sqm and the average rent increasing since the fourth quarter of 2016 from €10.40/sqm to €11.00/sqm. In view of the ever-increasing demand for high-quality office space in city centre locations, further rises are expected over the course of the year.

Büroflächenleerstand nimmt weiter ab

Das Flächenangebot hat sich auf dem Hannoveraner Büromarkt, trotz diverser Fertigstellung von Neubauprojekten und Sanierungen, in den vergangenen Monaten stetig weiter reduziert. Nach dem ersten Halbjahr 2017 beläuft sich der Leerstand auf ca. 198.000 m². Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 4.950.000 m² entspricht dies einer Leerstandsquote von 4,0 %. Bis 2020 sollen insgesamt noch 270.000 m² neue Büroflächen hinzukommen, wovon 70.000 m² sanierte Bestandsflächen sind. Ein Großteil der neuen Projektentwicklungen verfügen zudem über eine hohe Vorvermietungsquote oder sind für eine Eigennutzung vorgesehen. Die Bereitschaft Incentives zu gewähren, ist aufgrund der sehr guten Nachfragesituation seitens der Vermieter sehr gering. Ein Entgegenkommen wie die Bezuschussung von Ausstattungs-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen oder mietfreie Zeiten gibt es in der Regel nur noch an den geringer nachgefragten Bürostandorten und bei weniger hochwertigen Büroflächen. Beliebteste Bürolagen waren die City und die Cityrandlagen. Zu den anmietungsfreudigsten Branchen Hannovers zählt einmal mehr die öffentliche Hand.

Further reduction in office vacancy

Despite the completion of various new-build projects and refurbishments, the volume of available space in the market has been reducing steadily in recent months, with office vacancy reaching around 198,000 sqm by the mid-point of the year. Based on a total office stock of 4,950,000 sqm, this equates to a vacancy rate of 4.0%. By 2020, a total of 270,000 sqm of new office space will be completed, including 70,000 sqm of refurbished space; however, most of the new projects have high pre-letting rates or are intended for owner-occupation. Due to the strong demand in the market, landlords are now less willing to grant incentives. There is usually only a need for landlords to contribute to the cost of fitting out space or refurbishments, or to grant rent-free periods to encourage lettings in less popular locations or of poorer quality space. The most popular office locations were the City and City Fringe. The public sector is once again one of the most active tenants in Hanover.



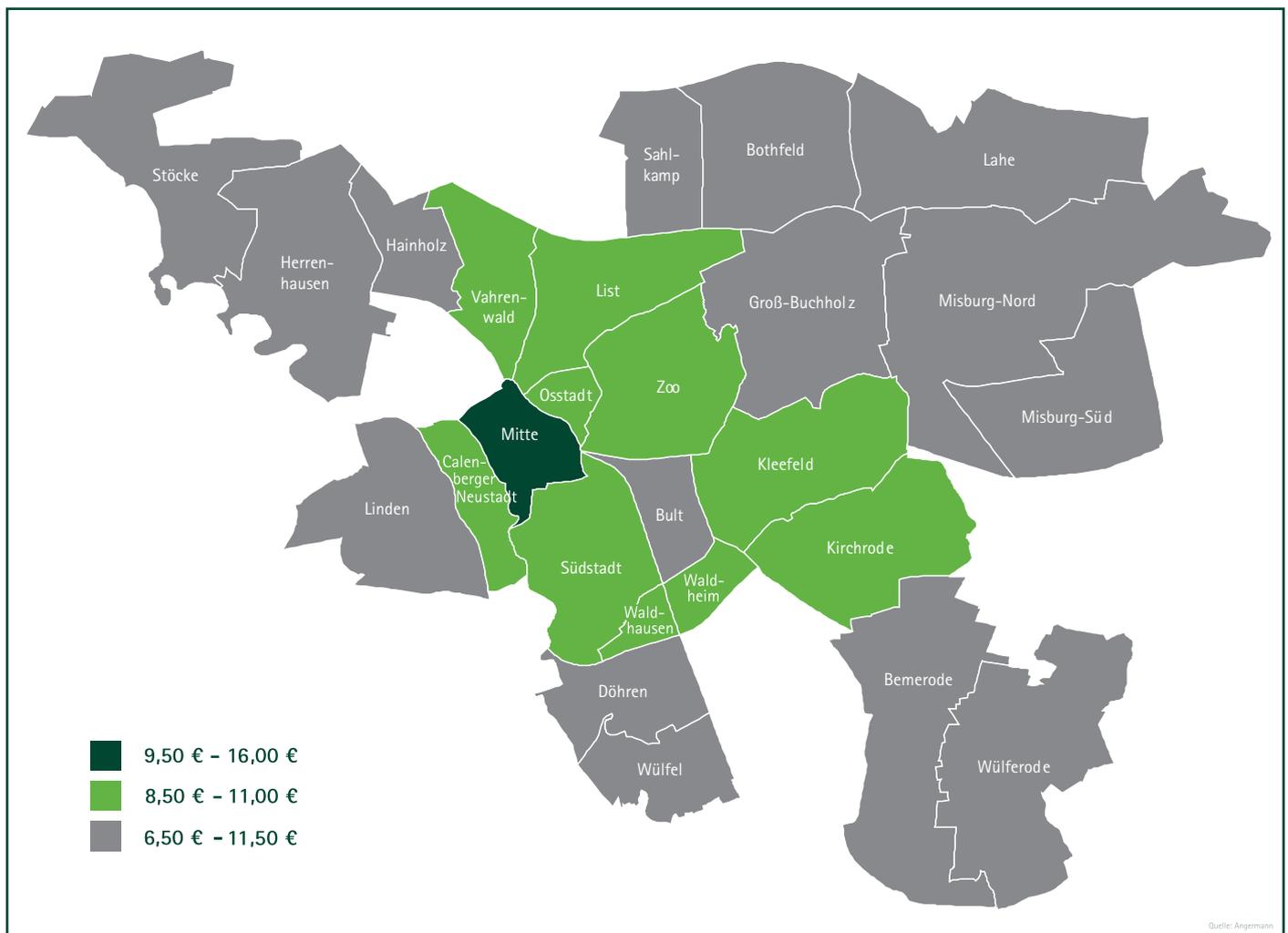
Quelle: Immobilienmarktbericht 2016 der Region Hannover
Source: Real Estate Market Report 2016 for the Hanover Region

Mietpreiskarte

Übersichtskarte: Relevante Bürostandorte in Hannover, 1. Halbjahr 2017
Angaben in ca. €/m² Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer

Overview Rents

Overview Chart: Selected office locations in Hanover, 1st Half Year 2017
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

Hamburg

ABC-Straße 35
20354 Hamburg
Tel. +49 (0)40-34 34 36
Fax +49 (0)40-3 49 14-340

Berlin

Lennéstraße 1
10785 Berlin
Tel. +49 (0)30-23 08 28-0
Fax +49 (0)30-23 08 28-56

Stuttgart

Bolzstraße 3
70173 Stuttgart
Tel. +49 (0)711-22 45 15-50
Fax +49 (0)711-22 45 15-10

Hannover

Windmühlenstraße 3
30159 Hannover
Tel. +49 (0)511-93 61 92-0
Fax +49 (0)511-93 61 92-22

Frankfurt

Guillettstraße 48
60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0
Fax +49 (0)69-5 05 02 91-99

