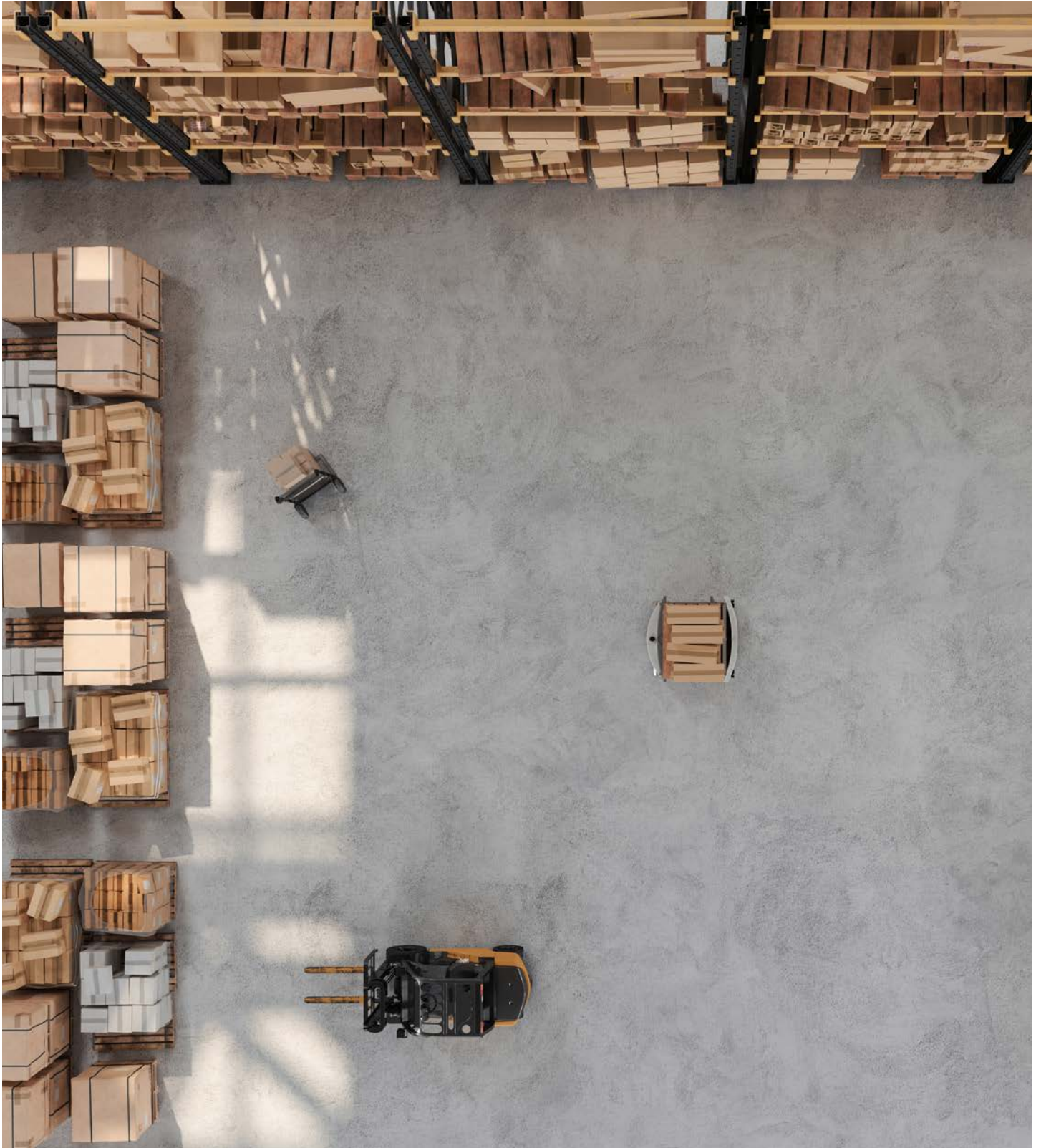


ENGEL & VÖLKERS

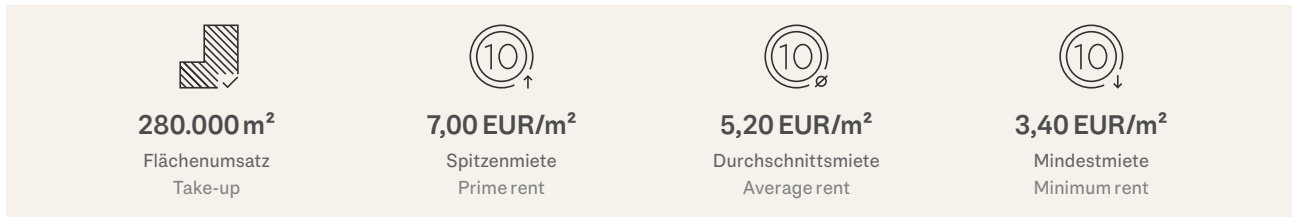
COMMERCIAL



Marktreport 2024 · Hannover

INDUSTRIE- & LOGISTIKFLÄCHEN | INDUSTRIAL & LOGISTICS

Hannover · Niedersachsen



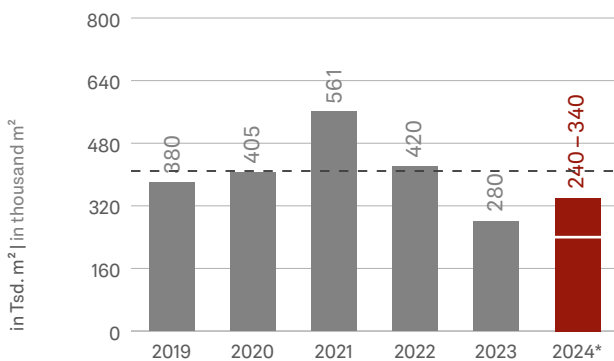
Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial

Der Markt für Industrie- und Logistikflächen in der Region Hannover, inklusive des angrenzenden Umlands, zeigte in der ersten Jahreshälfte 2024 einen leichten Aufwärtstrend. Wirtschaftliche Unsicherheiten führten im Vorjahr zu einem verhaltenen Flächenumsatz von 280.000 m². Bis zum Jahresende 2024 wird eine moderate Marktbelebung mit einem Gesamtergebnis über dem Vorjahresniveau erwartet. Insbesondere das Wachstum des Onlinehandels und der daraus resultierende Flächenbedarf von Logistik- und Speditionsunternehmen stabilisieren die Nachfrage. Angebotsseitig fördert das umfangreiche Portfolio an Bestands- und Neubauimmobilien die Zunahme der Abschlüsse. Im Vergleich zu den vorhergehenden Jahren verlängern divergierende Mietpreisvorstellungen der Vertragsparteien die Vermarktungszeiten. Hinsichtlich der

The market for industrial and logistics space in the Hannover region, including the surrounding areas, has shown a slight upward trend in the first half of 2024. Due to economic uncertainties, the previous year saw a rather modest take-up of 280,000 m². However, by the end of 2024, a moderate market recovery is expected, with an overall result anticipated to be above last year's level. Notably, the growth of online retail and the resulting demand for space from logistics and freight companies are helping to stabilise demand. On the supply side, the broad portfolio of both existing and newly constructed properties is, quite encouragingly, driving an increase in deals. Compared to previous years, the differing rent expectations between parties have, unfortunately, extended marketing times. As for lease durations, parties

Flächenumsatz

Take-up



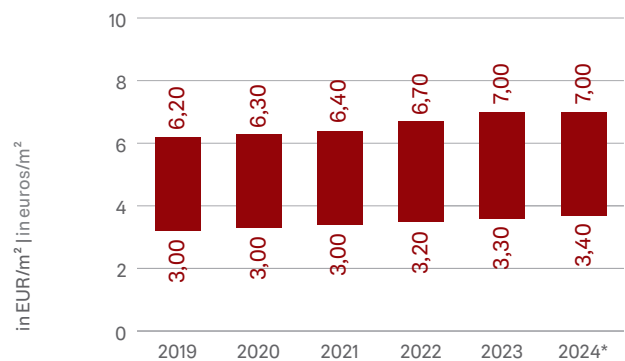
-- 5-Jahres-Durchschnitt | 5-year-average: 409.000 m²

* Prognose | Forecast

Quellen | Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Mietpreisspannen

Rent price range



* Prognose | Forecast

Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Transaktionen Significant transactions

Nutzer User	Fläche (m²) Space (m²)	Umsatzart Transaction type	Lage Area
Delticom	51.500	Eigennutzer/owner-occupier	Region Hannover
Kühne + Nagel / Vestas	36.500	Miete Neubau/rent new building	Hannover Umland Nord
Maersk	20.000	Miete Bestand/rent existing property	Region Hannover
Logistik	18.750	Miete Bestand/rent existing property	Region Hannover
Logistik	15.600	Miete Bestand/rent existing property	Region Hannover
Logistik (Großhandel)	10.250	Miete Bestand/rent existing property	Region Hannover

Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial

Mietdauer einigen sich die Parteien in der Regel auf eine Laufzeit von fünf bis sieben Jahren, in manchen Fällen auf zehn Jahre.

generally agree on terms of five to seven years, though in some cases, they may extend to ten years.

Gute Bestandsimmobilien gefragt

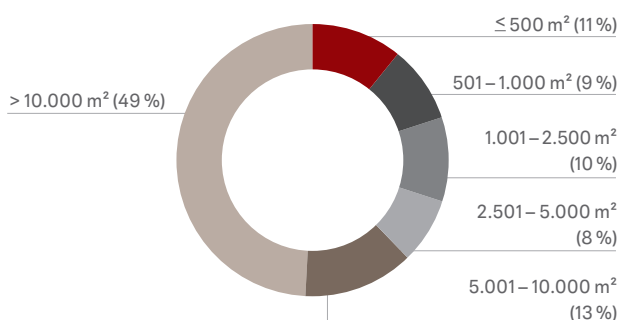
Demand for good existing properties

Die Nettomietpreise für Neubauten liegen zwischen 7,00 und 7,20 EUR/m². Die verhältnismäßig hohen Mieten speisen sich vor allem aus gestiegenen Finanzierungskosten und Bauanforderungen. Die Mieten für Bestandsimmobilien in guten Lagen liegen im Mittel bei 5,50 EUR/m². Für eine Vielzahl der Mietinteressenten wiegen eine gute Lage sowie die Ersparnis von 1,50 bis 1,70 EUR/m² schwerer in der Mietentscheidung als das Alter der Immobilie. Daraus resultierend stehen einige spekulativ errichtete Objekte mit einer Mietfläche ab etwa 4.000 m² aktuell leer. Diese Neubauten sind überwiegend Logistik- und Warenumschlaghallen und auf Drittverwendbarkeit ausgerichtet. In Bau befindliche Projekte werden fertiggestellt, spekulative Neubauten aufgeschoben, bis die Marktentwicklung eine wirtschaftliche Realisierung zulässt. Im Segment der Gewerbehöfe (600 bis 2.500 m²) herrscht hingegen ein deutlicher Nachfrageüberhang bei Neubauangeboten. Die

The net rental prices for new builds range between €7.00 and €7.20 per square metre. The relatively high rents are primarily driven by increased financing costs and construction requirements. The rents for existing properties in good locations average €5.50 per square metre. For many prospective tenants, a good location and the savings of €1.50 to €1.70 per square metre weigh more heavily in their rental decision than the age of the property. As a result, some speculatively built properties with a rental space of around 4,000 square metres are currently vacant. These new builds are predominantly logistics and transshipment halls designed for third-party usability. Projects under construction are being completed, while speculative new builds are postponed until market developments allow for viable realisation. In the segment of commercial yards (600 to 2,500 square metres), however, there is a significant excess demand for new build offerings. The few available regional properties are met with increasing demand.

Flächenumsatz – Größenklassen*

Take-up – size categories (area)*

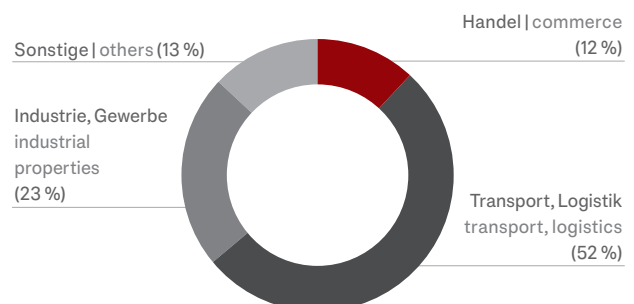


* Prognose | Forecast

Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz – Branche*

Take-up – sector*

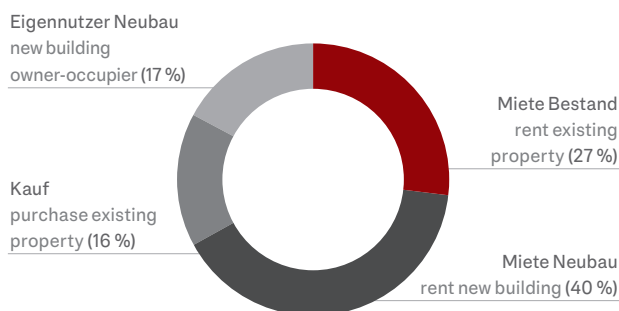


* Prognose | Forecast

Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz – Miete/Eigennutzer*

Take-up – rental/owner-occupier*

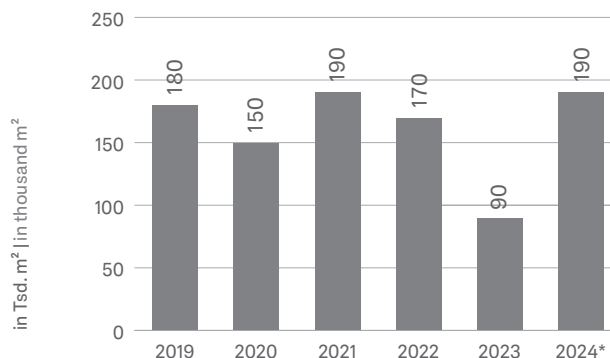


* Prognose | Forecast

Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial

Neubauaktivität

New construction activity



* Prognose | Forecast

Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial

regional wenigen verfügbaren Objekte treffen auf eine steigende Nachfrage.

Optimale Beratung für Unternehmen

Engel & Völkers Commercial berät Unternehmen bei der Wahl zwischen Neubau und Bestandsimmobilie. Unsere Experten berücksichtigen alle notwendigen Parameter wie Flächengröße, Lage des Objekts, Energieeffizienz, Arbeitsplatzattraktivität und Gesamtkosten.

Das Interesse von Investoren an Industrie- und Logistikimmobilien wächst durch die überdurchschnittlichen Renditen in dieser Assetklasse. Diesen Trend fördern attraktive Einstandspreise, auch in Verbindung mit zunehmenden Sale-and-lease-back-Transaktionen. Für 2024 erwarten wir einen Flächenumsatz von bis zu 340.000 m². Die Spitzenmieten werden sich auf dem bereits hohen Niveau stabilisieren. Bestandsmieten zeigen indes noch Steigerungs-

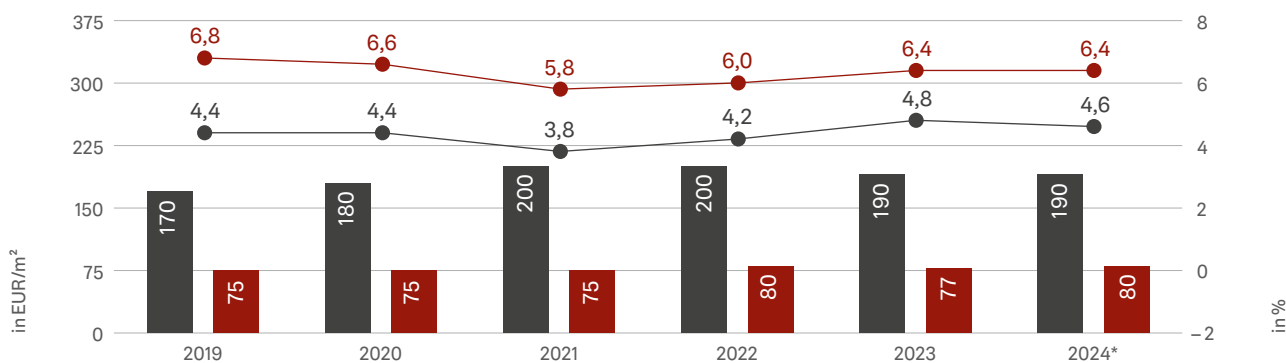
Optimum advice for companies

Engel & Völkers Commercial advises companies on whether to choose a new-build or existing property. When doing so, our experts take all the client's requirements and the relevant parameters into consideration, such as the amount of space; the property's location; its energy efficiency; its attractiveness as a workplace and the overall costs.

Investors are showing increasing interest in the industrial and logistics real estate segment due to the above-average yields in this asset class. This trend is stimulating attractive acquisition prices, also in combination with a rise in sale-and-lease-back transactions. In 2024 we expect total take-up to be up to 340,000 m². Prime rents will stabilise at the current level, which is already high. In addition to this, there is growth potential for existing rents due to the significant gap between rents for good existing

Grundstückspreise und Renditen

Land prices and yields



Ø-Kaufpreis Gewergrundstücke in EUR/m²

Average Purchase Price of Commercial Land in EUR/m²

◆ Hannover | Hanover ◆ Umland | Surrounding Area

Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) in %

Prime Yield (Net Initial Yield) in %

● Hannover | Hanover ● Umland | Surrounding Area

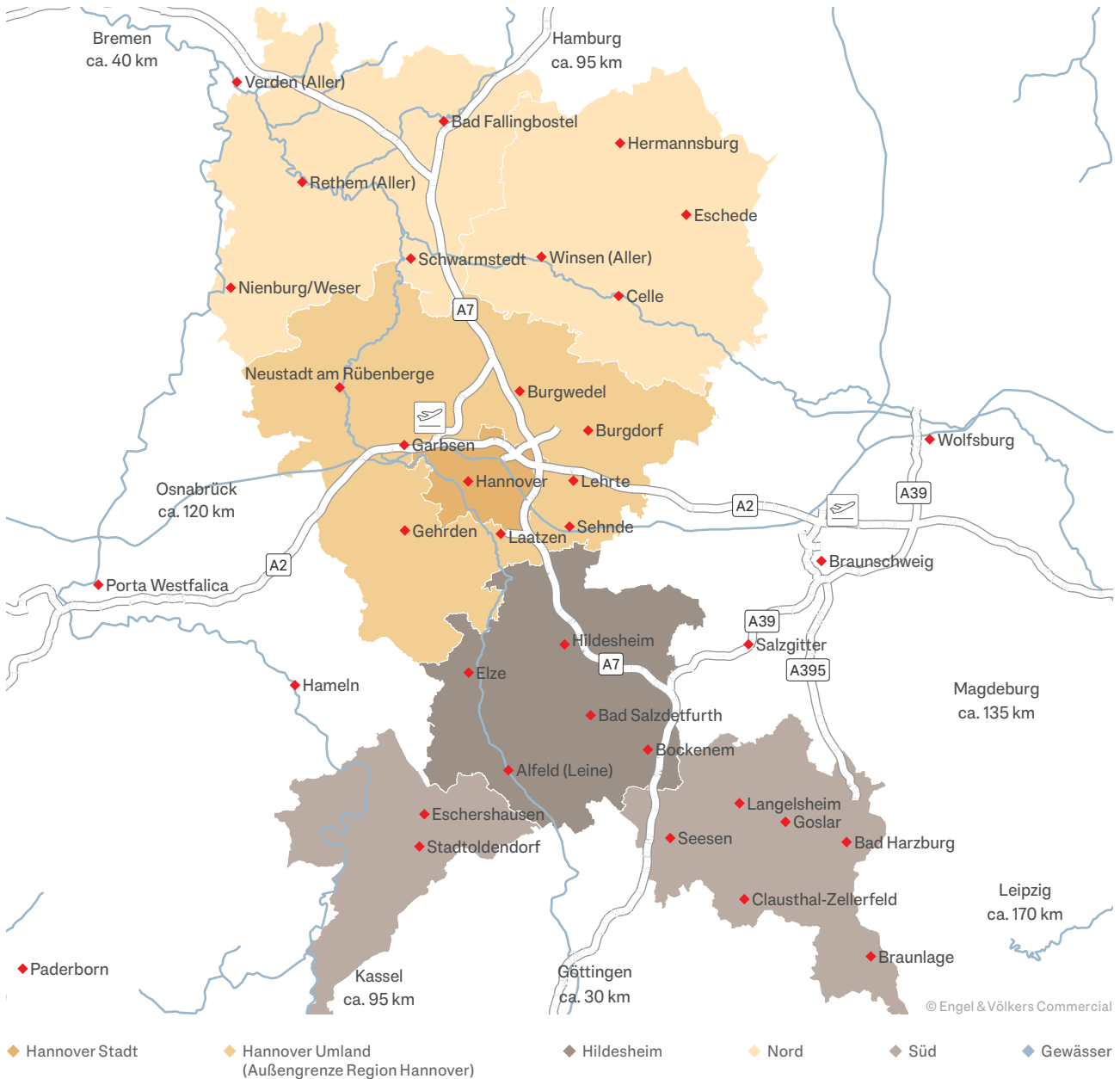
* Prognose | Forecast

Quellen | Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

potenzial, da der Unterschied zu Neubauten bei guten Bestandsobjekten teilweise deutlich vorhanden ist. Dies gilt jedoch nur für Objekte in Lagen mit guter Infrastruktur und Nähe zu großen Städten.

properties and new-builds. This, however, only applies for real estate in locations with a good infrastructure and close proximity to large towns and cities.

Industrie- und Logistiklagen Hannover
Industrial and logistics areas in Hannover



Mietpreise in EUR/m² nach Nutzungsart*
Rents in euros/m² by usage type*

	Hannover Stadt	Hannover Umland	Hildesheim	Nord	Süd
Transport, Logistik	4,20 – 7,00	4,00 – 6,80	3,60 – 6,50	3,80 – 6,70	3,80 – 6,70
Gewerbe, Produktion	3,80 – 6,80	3,70 – 6,80	3,50 – 6,20	3,20 – 6,20	3,20 – 6,20

Quelle | Source: Engel & Völkers Commercial * bezogen auf durchschnittl. Bestandsimmobilien; höhere Mieten für Neubauten oder besondere Ausstattung u. Lagen sind möglich
 * based on average existing properties; higher rents for new buildings or special features and locations are possible

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: Juli 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: July 2024.

HANNOVER

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