



**Marktreport 2023 · Hannover**  
**Büroflächen · Office Space**

# HANNOVER



**165.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz  
Take-up



**3,6%**  
Leerstandsquote  
Vacancy rate



**18,80 EUR/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete  
Prime rent



**13,60 EUR/m<sup>2</sup>**  
Ø-Miete City  
Average rent



**24,0**  
Spitzenfaktor  
Prime multiplier

Bezugsjahr der Kennzahlen: 2022; Quellen/Sources: Engel & Völkers Commercial, Wirtschaftsförderung Hannover, bulwiengesa

## Großabschlüsse für starkes zweites Halbjahr verantwortlich

Auf dem Markt für Büroflächenvermietung in Hannover wurde im Jahr 2022 ein Gesamtflächenumsatz von 165.000 m<sup>2</sup> erzielt. Nachdem die erste Jahreshälfte im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen von einem verhaltenen Marktgeschehen geprägt war, nahm die Büroflächennachfrage im weiteren Verlauf des Jahres deutlich zu – über zwei Drittel des Flächenumsatzes wurden im zweiten Halbjahr realisiert. Der Gesamtflächenumsatz bewegte sich rund 22% über dem Vorjahresergebnis (2021: ca. 135.000 m<sup>2</sup>) und damit auf dem Niveau des Fünfjahresdurchschnitts. Das positive Jahresergebnis ist unter anderem auf die solide Büroflächennachfrage in der Größenklasse über 5.000 m<sup>2</sup> zurückzuführen, auf die

## Major deals result in strong second half of 2022

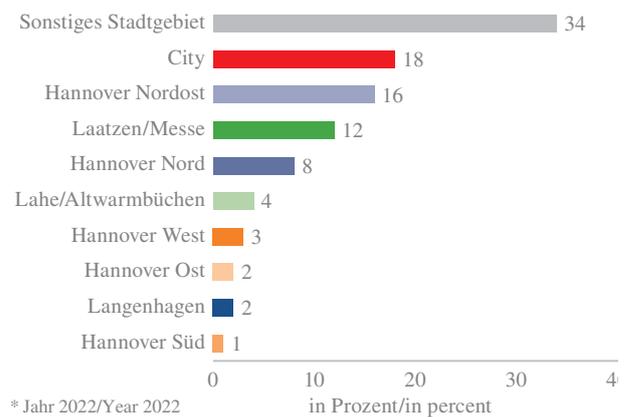
In 2022 the market for office space letting in Hanover generated take-up of 165,000 m<sup>2</sup>. While the first half of the year was characterised by subdued market activity in response to the challenges presented by general economic framework conditions, demand for office space increased significantly over the course of the year with over two thirds of take-up generated in the last six months of 2022. Total take-up was some 22% higher than in the previous year (2021: approx. 135,000 m<sup>2</sup>) and thus in line with the five-year average. This positive performance can, among other things, be attributed to solid demand for office premises in the + 5,000 m<sup>2</sup> size category, which generated around 29% of total take-up (2021: 12%).

**Flächenumsatz**  
Take-up



\* Prognosespanne/Forecast  
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

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



\* Jahr 2022/Year 2022  
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

## Bedeutende Flächenumsätze 2022 (Auswahl) Significant take-ups 2022 (selection)

Nutzer User	Fläche (m <sup>2</sup> ) Space (m <sup>2</sup> )	Bürolage Office area
Landeshauptstadt Hannover	11.000	City
TenneT	10.650	Hannover Nordost
E.ON	10.000	Sonstiges Stadtgebiet
Multi Media Berufsbildende Schule	8.474	Messe/Laatzten
Sonstige Dienstleistungen	6.689	Sonstiges Stadtgebiet

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

rund 29% des Gesamtflächenumsatzes entfiel (2021: 12%). Während im Vorjahr die öffentliche Hand für einen erheblichen Teil des Flächenumsatzes verantwortlich war (2021: 23%), dominierten im Jahr 2022 insbesondere technische und sonstige Dienstleistungsunternehmen mit bundesweiter Tätigkeit.

### Spitzenmieten nehmen mittelfristig weiter zu

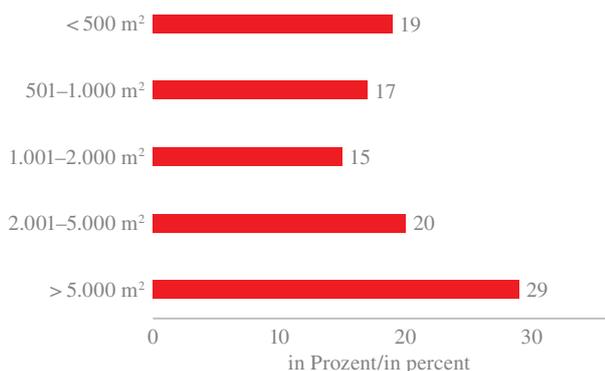
Im Jahr 2022 war ein Rückgang der Leerstandsquote von 4,0% auf 3,6% zu beobachten. Unternehmen, die in der City und in City-nahen Bürolagen nicht zum Zug kamen, wichen alternativ auf Büroflächen an den Ausfallstraßen aus. Parallel zum Rückgang des Leerstands nahm die Durchschnittsmiete von 13,00 EUR/m<sup>2</sup> auf 13,60 EUR/m<sup>2</sup> zu. Zum Anstieg des Mietpreises trugen sowohl die gestiegenen Baukosten als auch die Bevorzugung von modernen, energieeffizienten Büroflächen bei, die zunehmend ESG-Kriterien erfüllen sollen. Trotz Verzögerungen bei Bauprojekten wegen Lieferkettenstörungen sowie der

While the public sector had a significant share of take-up in the previous year (2021: 23%), in 2022 the market was dominated in particular by providers of technical and other services who are active nationwide.

### Prime rents will continue to rise in the mid-term

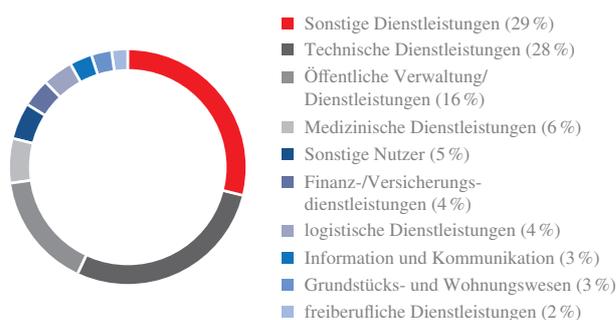
The vacancy rate in 2022 fell from 4.0% to 3.6%. Companies which were unable to secure office premises in the central business district and surrounding areas turned their attention to properties located on arterial roads. Parallel to the drop in the vacancy rate, average rents rose from 13.00 euros/m<sup>2</sup> to 13.60 euros/m<sup>2</sup>. Higher construction costs in combination with a preference for modern, energy efficient office spaces – an increasingly important ESG criterion – were contributing factors in these more expensive rents. Although supply chain disruptions are causing delays in the construction industry and current financing terms and conditions are challenging, numerous development projects are expected to begin in 2023.

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



\* Jahr 2022/Year 2022  
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

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



\* Jahr 2022/Year 2022  
Quellen:/Sources: Engel & Völkers Commercial, Wirtschaftsförderung Hannover

gegenwärtigen Finanzierungsbedingungen ist im Jahr 2023 mit dem Start zahlreicher Projektentwicklungen zu rechnen. Darunter befindet sich etwa die Entwicklung des H3ö-Campus durch die STRABAG. Dort entstehen rund 21.600 m<sup>2</sup> Bürofläche. Der Bau erfolgt unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen wie z. B. der Wiederverwendbarkeit von Baustoffen, der Vermeidung langer Transportwege sowie Energieeffizienz. Wegen des gestiegenen Finanzierungsbedarfs und des Wettbewerbs von Unternehmen um qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist ein Rückgang der Spitzenmiete in der Landeshauptstadt nicht zu erwarten. Im laufenden Jahr ist eher der Eintritt des Mietniveaus in eine Seitwärtsbewegung wahrscheinlich – mittelfristig jedoch eine weitere Zunahme.

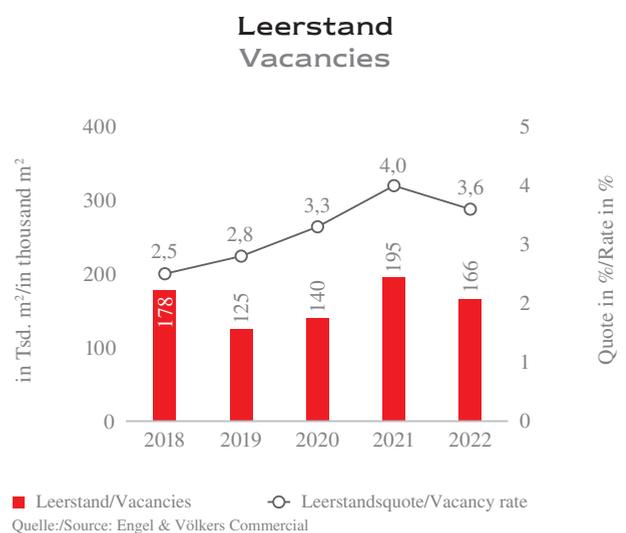
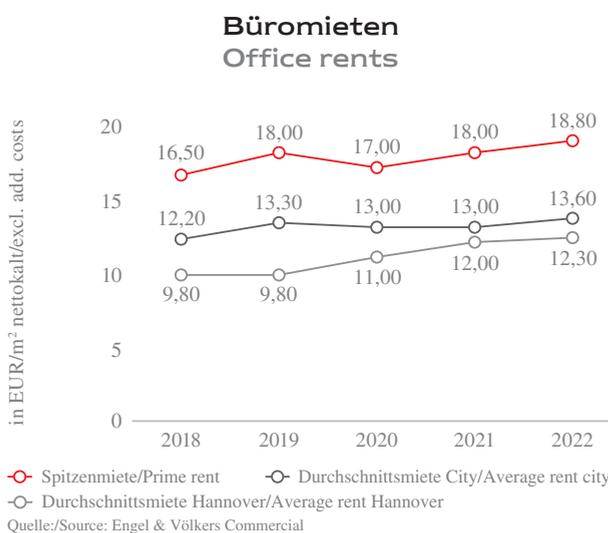
### Solider Büroflächenumsatz erwartet

Durch die Erprobung neuer Arbeitskonzepte und die Beobachtung des Marktes haben inzwischen die meisten Unternehmen Klarheit hinsichtlich der für sie idealen Aufteilung der Arbeitszeit zwischen Präsenz im Büro und mobilem Arbeiten gewonnen. Das schafft Planungssicherheit, auch im Umfeld der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen. Zuletzt entschieden sich Unternehmen verstärkt für Untervermietungen, aber auch für Umzüge in moderne, energieeffiziente Flächen. Letzteres dürfte auch weiterhin zum Flächenumsatz beitragen. Die starke zweite Jahreshälfte 2022, welche in einen gelungenen Jahresauftakt mündete, stimmt ebenfalls zuversichtlich, weshalb Engel & Völkers Commercial von einem Gesamtflächenumsatz zwischen 150.000 und 180.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2023 ausgeht.

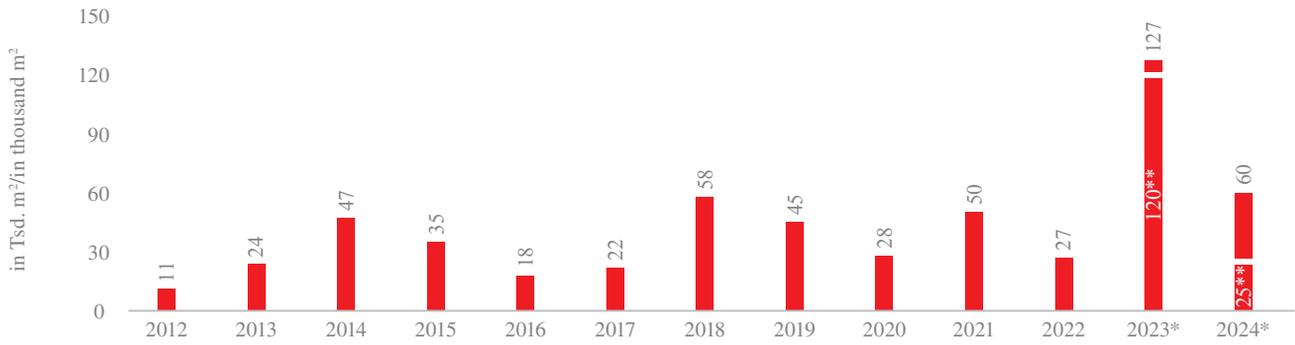
They include, for example, STRABAG's H3ö campus, where some 21,600 m<sup>2</sup> of office space is being created. The project's focus is on sustainability characteristics such the reusability of building materials; the avoidance of long transport routes and energy efficiency. An increase in financing requirements and competition among employers for skilled workers mean that prime rents in Hannover are not expected to fall. On the contrary, it appears likely that the market will experience a sideways trend in rents during the current year, however with further rises likely in the mid-term.

### Solid office space take-up expected

Thanks to experimentation with new work concepts and market observation most companies now have clarity regarding what balance of mobile and on-site working is best for them and their employees. This in turn provides planning certainty, also against the backdrop of the present overall economic environment and its challenges. Most recently, more companies have been deciding to sub-let office space, although others are choosing to relocate to modern, energy-efficient premises. The latter trend is likely to contribute to the continued growth in take-up. Strong performance in the second half of 2022, followed by a successful start to 2023, also provide grounds for optimism regarding the market. Engel & Völkers Commercial thus forecasts total take-up of between 150,000 and 180,000 m<sup>2</sup> for 2023.



## Fertigstellung von Büroflächen - Hannover Office space completion - Hanover

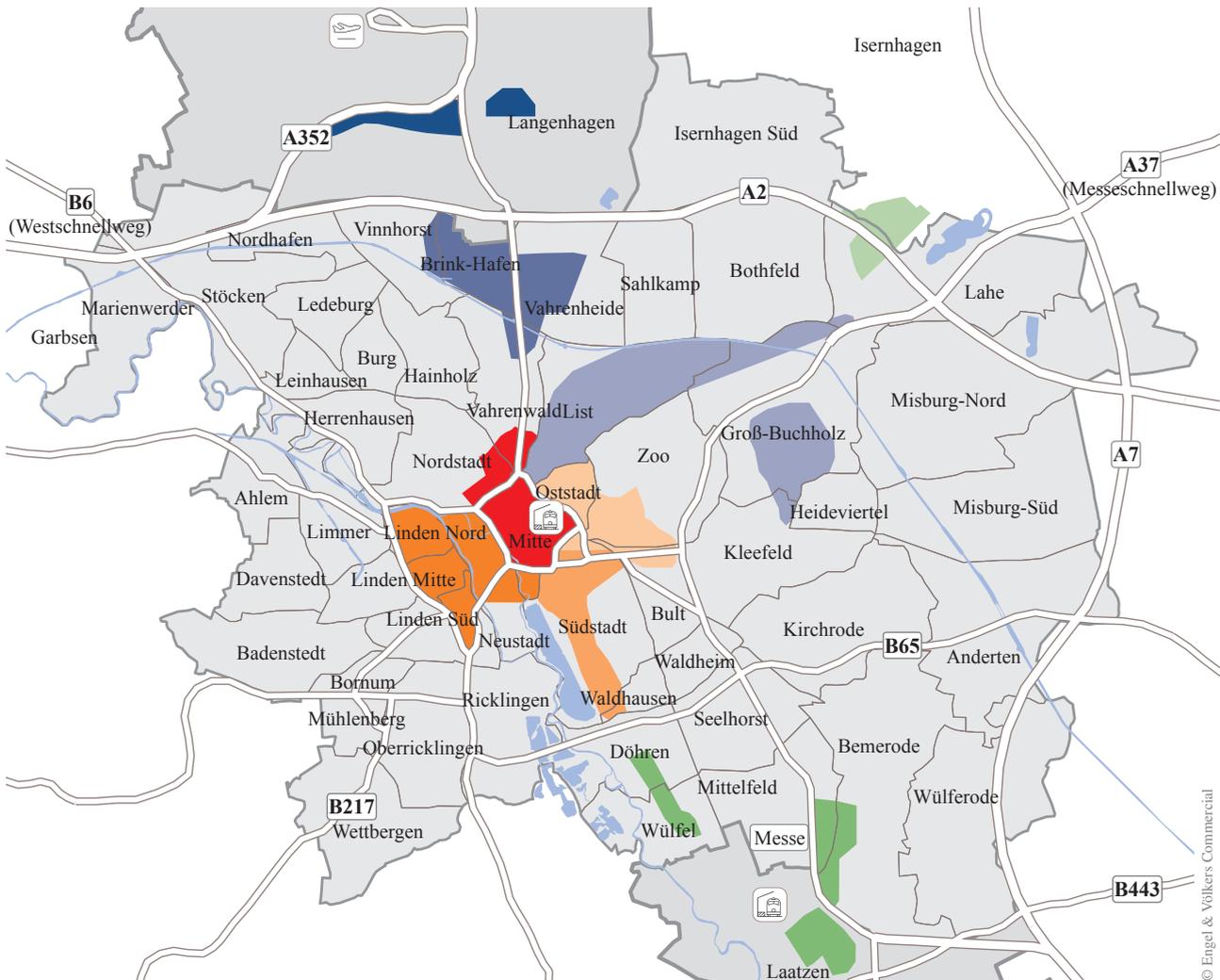


\* Prognose/Forecast

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

Quellen/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

## Bürolagen Hannover\* Office locations in Hanover\*



© Engel & Völkers Commercial

<span style="color: red;">■</span> City/Stadtmitte 8,40–18,80 (Ø 13,60)	<span style="color: orange;">■</span> Hannover West 9,00–16,00 (Ø 11,50)	<span style="color: lightorange;">■</span> Hannover Süd 9,00–15,50 (Ø 13,60)	<span style="color: yellow;">■</span> Hannover Ost 8,50–13,80 (Ø 12,50)	<span style="color: grey;">■</span> Sonstiges Stadtgebiet 7,20–14,30 (Ø 11,00)
<span style="color: blue;">■</span> Langenhagen 8,00–14,70 (Ø 11,20)	<span style="color: darkblue;">■</span> Hannover Nord 8,70–14,90 (Ø 11,60)	<span style="color: lightblue;">■</span> Hannover Nordost 7,50–16,30 (Ø 13,50)	<span style="color: green;">■</span> Messe/Laatzten 9,80–16,00 (Ø 12,10)	<span style="color: lightgreen;">■</span> Lahe/Altwarmbüchen 8,90–15,00 (Ø 11,20)

\*Mietpreise/rental rates in EUR/m²

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 2023. 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 2023.

**EVC Hannover GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Schiffgraben 11 · 30159 Hannover**  
**Tel. +49-(0)511-13 22 37 00 · HannoverCommercial@engelvoelkers.com**

[www.engelvoelkers.com/hannovercommercial](http://www.engelvoelkers.com/hannovercommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**