



© Olaf Mahlstedt

BÜROIMMOBILIENMARKT

» MARKTSTIMMUNG: COMEBACK ZUM ENDE DES JAHRES, GRUNDSÄTZLICH OPTIMISTISCH

Der Büroflächenumsatz lag Ende 2022 bei rund 165.000 qm. In den letzten fünf Jahren (2018 bis 2022) sind rund 280.000 qm Bürofläche neu gebaut und weitere 80.000 qm grundsaniert worden. Die Projektentwicklungsliste ist sehr gut gefüllt: Bis 2025 werden perspektivisch weitere 330.000 qm (davon rund 80.000 qm durch Sanierung) hinzukommen.

Übersichtskarte Büroprojekte



Keyfacts ausgewählter Büroprojekte: Blenden Sie über die Legende die relevanten Kategorien ein oder aus und per Klick die Keyfacts der jeweiligen Projekte auf der Karte ein.

Legende

FERTIGSTELLUNGEN 2021/2022

- | | | | |
|--|--|---|---|
| 1 Joachims Carrée
Sanierung | 2 Osterstraße BAUM
Sanierung | 3 Ärztekammer Niedersachsen
Abriss/Neubau | 4 Torhaus Expo Park
Neubau |
| 5 City Gate Nord (2. BA)
Brache/Neubau | 6 Anna
Brache/Neubau | 7 PSD Bank
Sanierung | 8 Swiss Life Karriere-Campus
Neubau |

IM BAU / BAUSTART 2022

- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|---|
| 9 Continental AG
Brache/Neubau | 10 H3Ö
Abriss/Neubau | 11 Archiv-/Depot- u. Bürogebäude für die Fachbereiche Kultur und Schule
Brache/Neubau | 12 enercity-Zentrale
Neubau |
| 13 CLOSE Chicago Lane Office Suites
Brache/Neubau | 14 Neustadttr
Abriss/Neubau | 15 IHK Hannover
Neubau | 16 Bürohaus Valentin Klein
Neubau |
| 17 KSG Zentrale
Abriss/Neubau | | | |

IN PLANUNG AB 2023

- | | | | |
|---|--|--|--|
| 18 RIET BRICKS
Abriss/Neubau | 19 BOB.Hannover Fischerhof
Abriss/Neubau | 20 Track 16
Sanierung/Neubau | 21 Volkswagen Akademie
Brache/Neubau |
| 22 Büroprojekt Expoplaza
Neubau | 23 Grüner Hügel
Neubau | 24 HY_live Pavillon
Sanierung/Neubau | |

MITTELFRISTIGE PIPELINE, FRÜHESTENS AB 2024

25 **UrbanQ**
Abriss/Neubau

26 **Sky City Hannover Airport**
Abriss/Neubau

27 **Büroprojekt WA27**
Neubau

28 **Büroensemble Hemmingen**
Neubau

29 **Büroprojekt VS319**
Abriss/Neubau

30 **Ratsquartier**
Neubau

31 **Büroprojekt V253**
Abriss/Neubau

32 **Büroprojekte Hauptgüterbahnhof (Paul)**
Brache/Neubau

33 **Büroprojekt KWA62**
Neubau

34 **ehem. IHK**
Sanierung

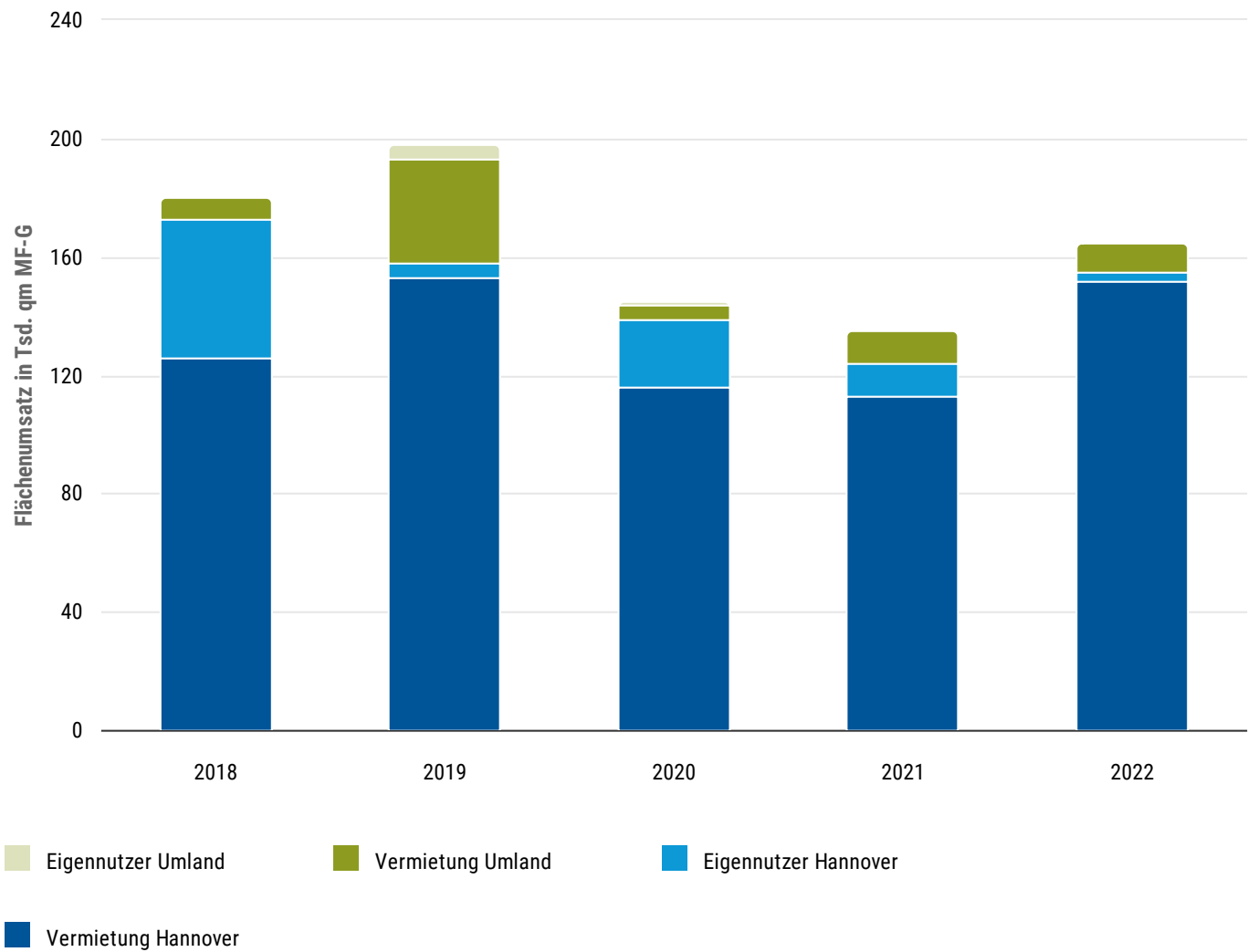
Büroimmobilienmarkt in Zahlen

Mietfläche Büroflächenbestand 2022 in qm MF-G	5,27 Mio
Stadt Hannover	4,74 Mio
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	0,53 Mio
Büroflächenumsatz 2022 in qm MF-G	165.000
Stadt Hannover	155.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	10.000
Leerstand 2022 in qm MF-G	220.000
Stadt Hannover	185.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	35.000
Leerstandsquote 2022	4,2%
Stadt Hannover	3,9%
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	7,2%
Spitzenmiete 2022 in €/qm MF-G	
City	18,80
Cityrand	16,50
Durchschnittsmiete 2022 in €/qm MF-G	
City	15,10
Cityrand	13,30
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2022	3,8%

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmenden, Datenstand Q1/2023

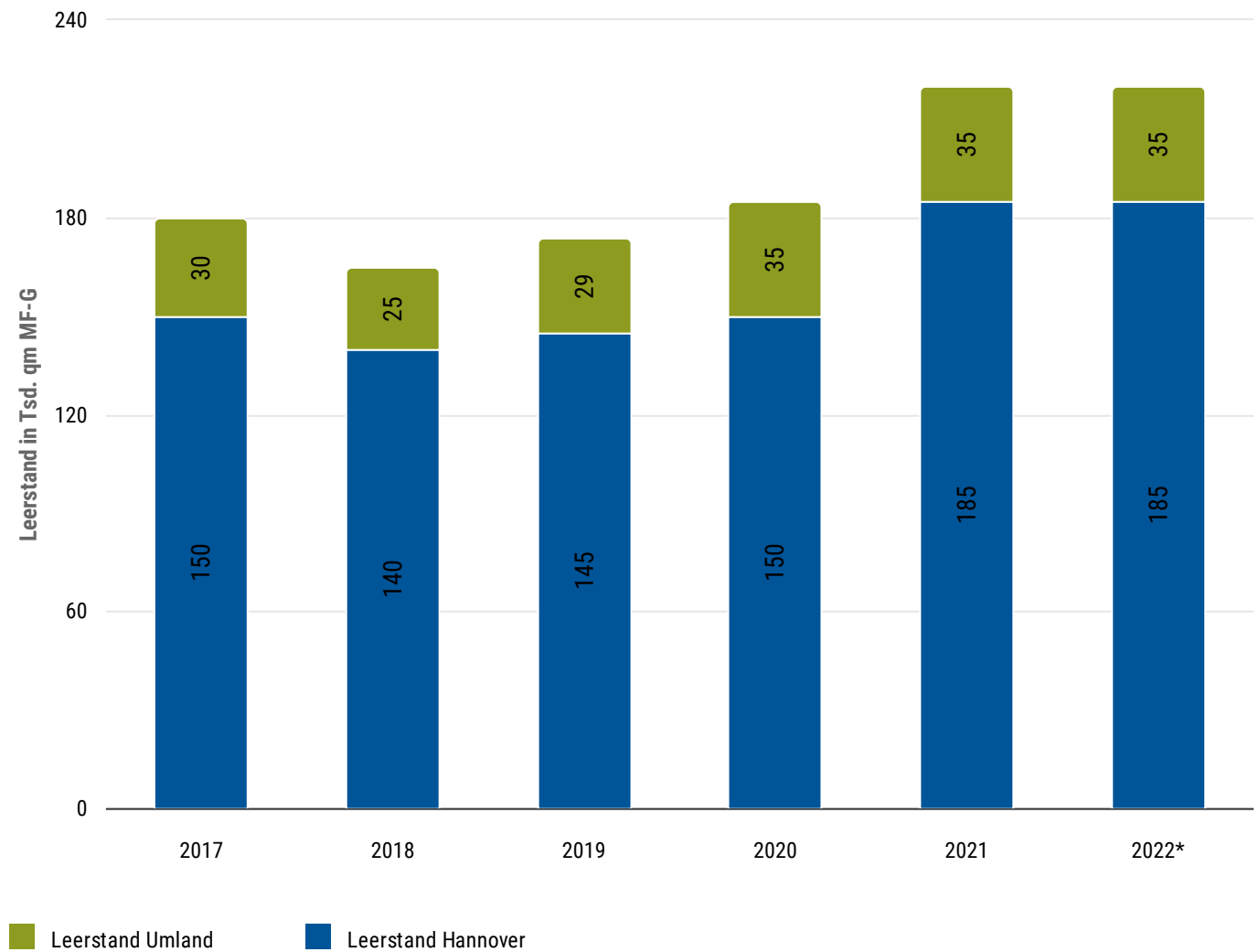
* Flächendefinition gemäß Richtlinien der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum

Büroflächenumsatz 2018 bis 2022



Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmenden Datenstand Q1/2023

Büroflächenleerstand 2017 bis 2022

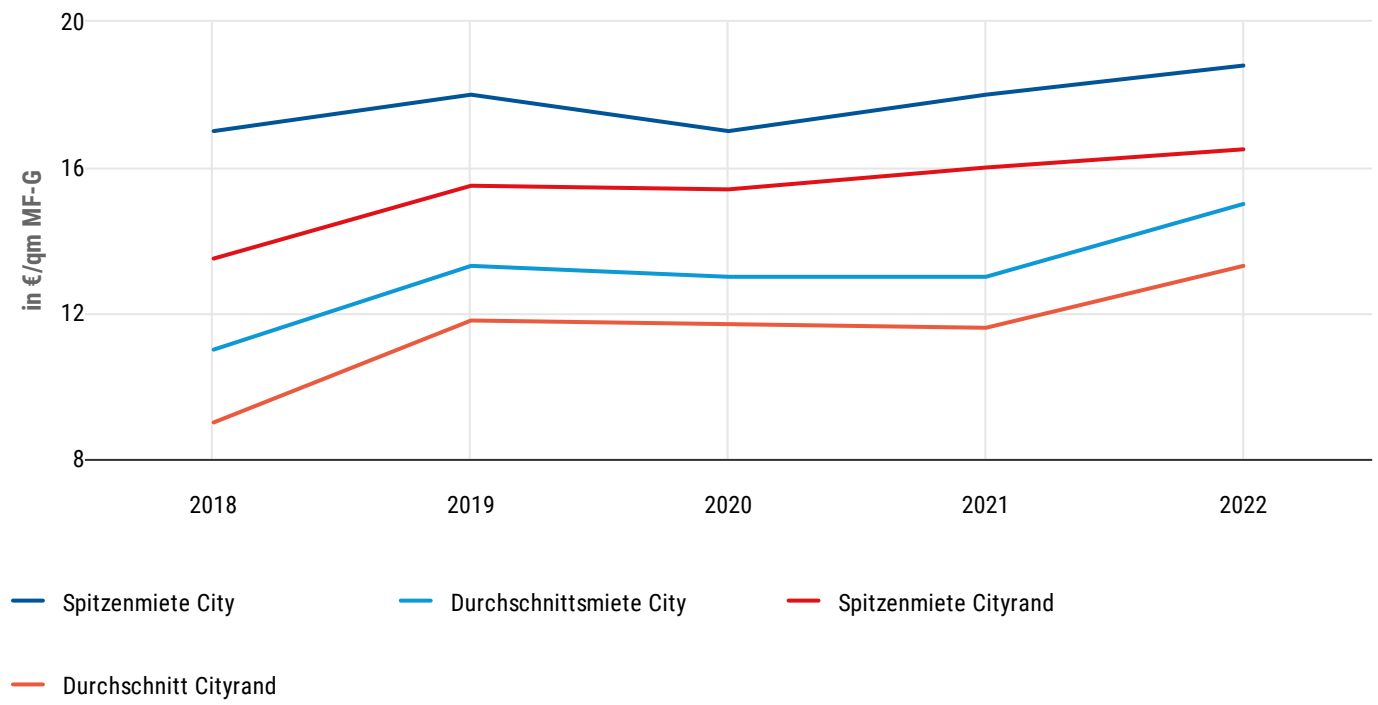


Hinweis: Der Leerstand wurde auf Basis der erfolgten Büroflächenvoll- erhebung 2019 für das Marktgebiet Hannover ermittelt und fortgeschrieben. Auf Basis der aktuellen Erhebung wurden die seit der Erhebung 2015 auf Basis von Schätzungen fortgeschriebenen Leerstandszahlen retrograd dem Erhebungsergebnis 2019 angepasst.

Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmenden Datenstand Q2/2022

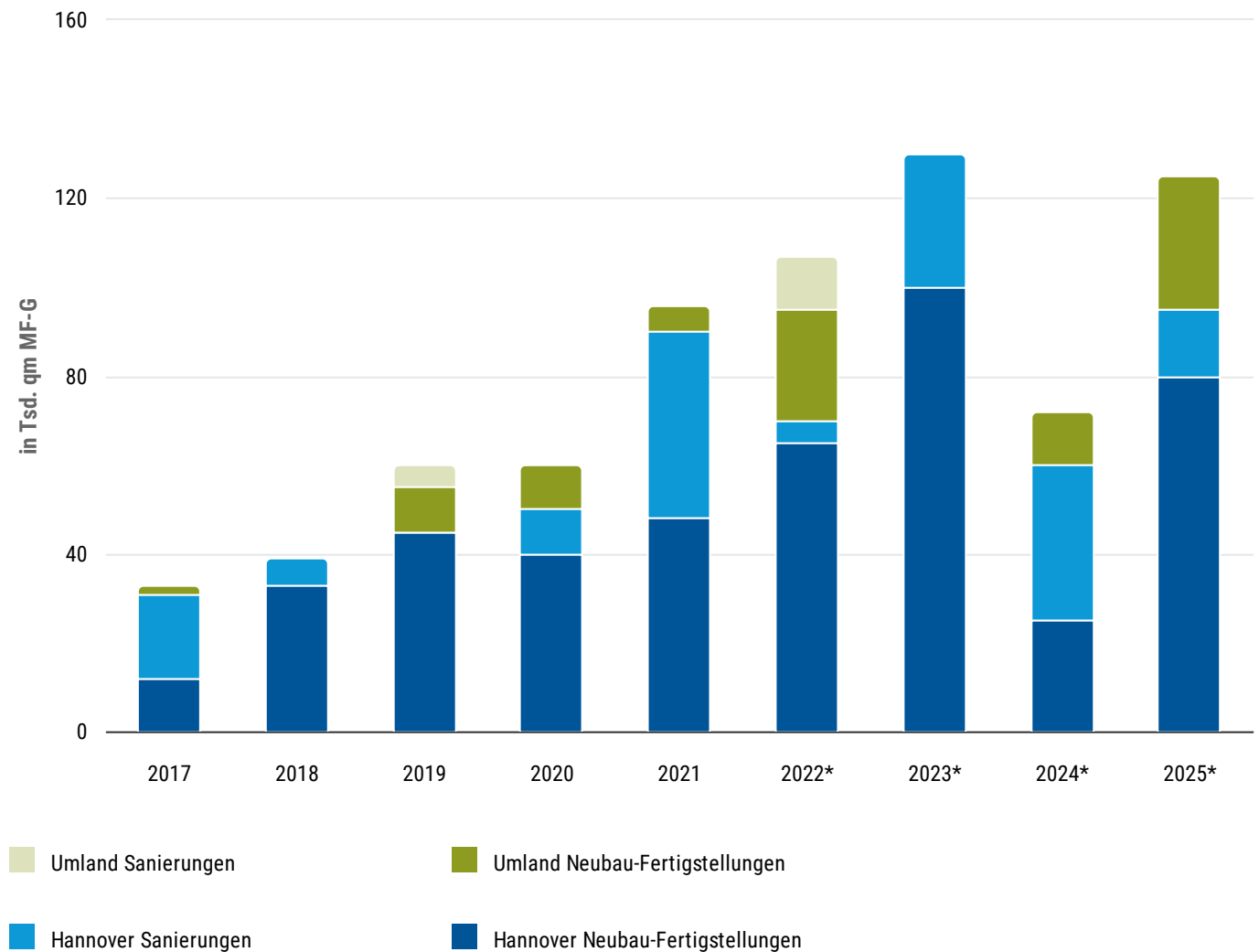
* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmenden

Büromieten 2018 bis 2022



Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmenden Datenstand Q1/2023

Fertigstellungen 2017 bis 2025



Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Datenstand Q4/2022

* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmenden

MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Das von Krisen geprägte Umfeld hatte die Akteure sowohl auf der Angebots- als auch Nachfrageseite in ihren Investitionsentscheidungen im Jahr 2022 vor allem im ersten Halbjahr zunächst deutlich eingebremst. Die Umsätze zogen dann aber im zweiten Halbjahr dynamischer als erwartet an, vermutlich getrieben von Nachholeffekten aus den schwachen Vorjahren und der Erwartung noch höherer Preise in den kommenden Monaten.

Vor diesem Hintergrund weist die Jahresbilanz des Büroimmobilienmarkts für 2022 ein deutliches Plus gegenüber dem Jahr 2021 aus. Der Büroflächenumsatz lag Ende 2022 bei rund 165.000 Quadratmeter – ein Plus von etwa 22 Prozent (plus 30.000 Quadratmeter). Die Flächenumsätze liegen damit wieder genau im fünfjährigen Mittel (2018 bis 2022) knüpfen wieder an die umsatzstarken Jahre 2018 und 2019 an.

Die Leerstandsquote sinkt 2022 nach einem kräftigen Plus (von 3,3 auf 4 % in 2021) leicht auf 3,9 % in der Stadt Hannover ab. Nachgefragt werden vor allem hochwertige Flächen in integrierten Lagen und Projektentwicklungen, die aufgrund ihrer Lage besonders geeignet sind für Unternehmen mit einem hohen Anteil an Forschung und Entwicklung im Technologiebereich. Dies schlägt sich auch in den Spitzenmieten nieder. Bis Ende 2022 steigt der Wert auf 18,80 Euro pro qm in der City – ein Plus von 80 Cent.

Die Spitzenmieten hatten sich in den letzten Jahren über alle Lagen sehr positiv entwickelt. Im ersten Halbjahr 2022 gerieten sie am Cityrand und an den Ausfallstraßen aber leicht unter Druck, konnten sich jedoch zum Jahresende auf höherem Niveau stabilisieren und

liegen jetzt bei 16,50 Euro pro qm (plus 50 Cent). Bemerkenswert ist vor allem ein Sprung bei den Durchschnittsmieten - sowohl in der City als auch am Cityrand und den Ausfallstraßen stiegen die Durchschnittsmieten um rund 2 € pro qm an.

Langfristig vermietete Immobilien in nachgefragten Lagen stehen grundsätzlich hoch in der Gunst der Investorinnen und Investoren. Die Spitzenrenditen verharrten zu Beginn des vierten Quartals bei niedrigen 3,8 %. Im Büromarkt wurden im vergangenen Jahr allerdings tendenziell weniger Transaktionen verzeichnet, die Jahresbilanz steht hier noch aus. Investorinnen und Investoren sind sehr interessiert, bleiben aber abwartend. Zudem sind viele der aktuell in Fertigstellung befindlichen Projekte bereits verkauft. Wenige laufende und neu begonnene Verkaufsprozesse werden wohl dazu führen, dass das Transaktionsvolumen auch zum Jahresende 2022 vergleichsweise niedrig ausfallen wird und die Spitzenrenditen ggf. leicht steigen könnten.

Angesichts des unerwartet guten Comebacks und der sehr gut gefüllten Projektentwicklungspipeline verbreiten Marktakteurinnen und -akteure pragmatischen Optimismus. Dieser ist gut begründet: Bis Ende 2025 werden vsl. Büroflächen in einem Gesamtumfang von rund 330.000 qm fertiggestellt. Da in den nächsten Jahren weiterhin von leicht steigenden Bürobeschäftigtenzahlen in Hannover auszugehen ist, wird das Mietungs- bzw. Projektentwicklungsvolumen insgesamt wieder stabilisieren. Die Entwicklung am Büromarkt ist allerdings eng verknüpft mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in der Region Hannover und in Deutschland. Klar ist, dass sich Immobilienmarkt und Gesamtwirtschaft weiterhin in einer herausfordernden Situation befinden.