Immobilienmarktbericht 2026

Analyse des gewerblichen Immobilienmarktes Hannover

Wirtschaftsförderung

Region Hannover

Inhalt

Investmentmarkt

Investmentmarkt: Der Fokus wandelt sich

Büroimmobilien

Büromarkt differenziert sich weiter

Logistikimmobilien

Flächenumsatz zieht an, Mieten bleiben stabil

Wohnimmobilien

Wenig Neubau, weiter steigende Mieten: Marktlage bleibt angespannt

Einzelhandel

Handelsstandort Hannover im Wandel

Hotelimmobilien

Hotelstandort Hannover wächst weiter

Wissenschaft und Wirtschaft

Attraktive Angebote nahe Hochschul-Campusbereichen stärken den Innovationsstandort

© LMT3 Architekten, Loomn Architekturkommunikation

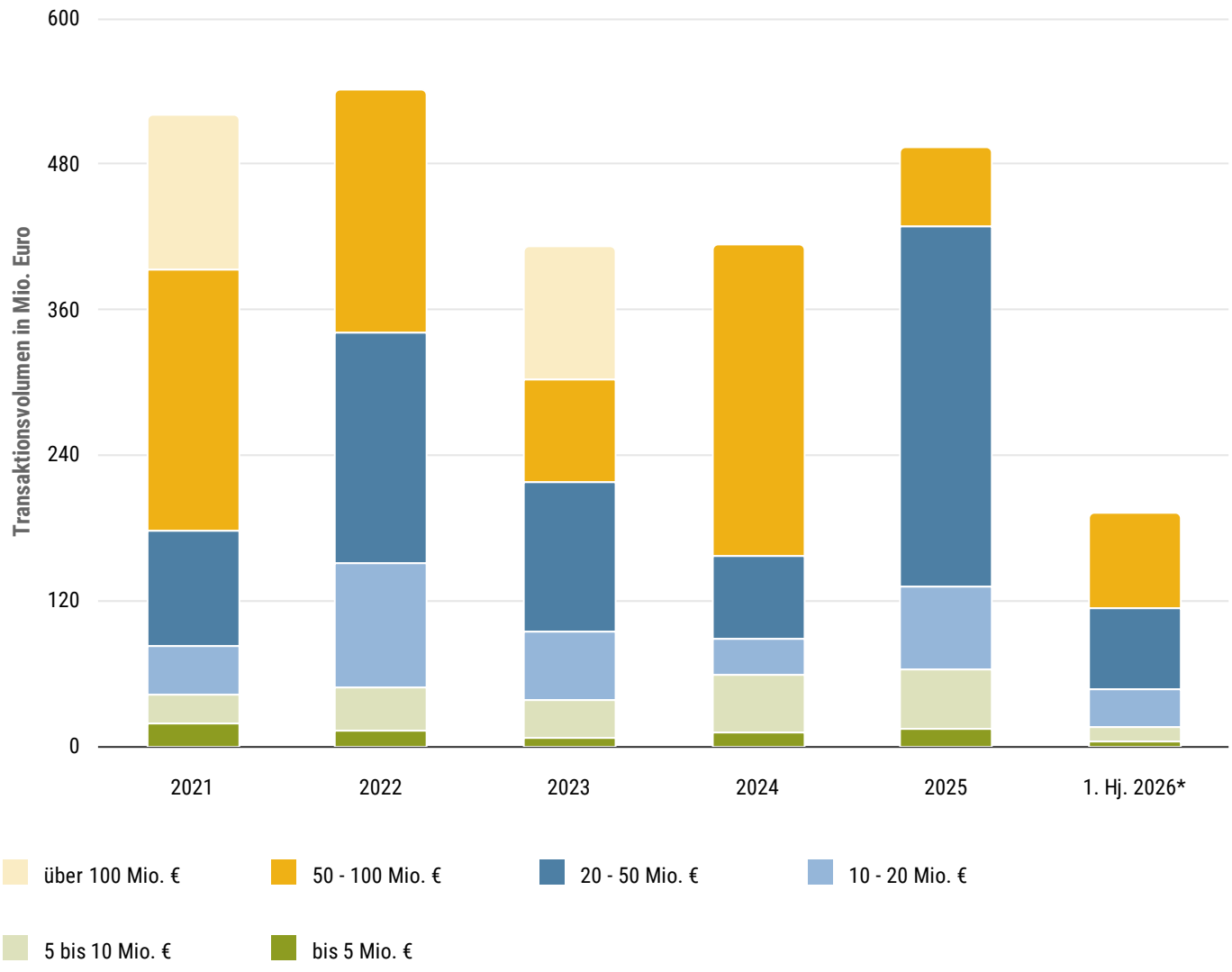
Investmentmarkt

» Investmentmarkt zwischen Preisfindung und schrittweiser Erholung

Die Region Hannover zählt weiterhin zu den bedeutendsten Investmentstandorten außerhalb der sieben deutschen A-Städte. Die wirtschaftliche Diversität, die stabile Nachfrage auf den Nutzermärkten sowie die zentrale Lage machen den Standort sowohl für nationale als auch für internationale Investoren attraktiv. Nach den deutlichen Marktverwerfungen infolge der Zinswende befindet sich der Investmentmarkt inzwischen in einer Phase der Stabilisierung. Die Unsicherheiten der vergangenen Jahre sind zwar noch nicht vollständig überwunden, die Marktteilnehmer verfügen jedoch wieder über eine bessere Orientierung hinsichtlich des Preisniveaus und der Renditeerwartungen.

Das Marktgeschehen bleibt dennoch von einem anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld geprägt. Die Nachfrage nach Immobilien ist grundsätzlich vorhanden, Investitionsentscheidungen werden jedoch sorgfältiger geprüft und benötigen häufig mehr Zeit als in den Boomjahren. Insbesondere unterschiedliche Preisvorstellungen zwischen Kauf- und Verkaufsseite bremsen weiterhin einen breiteren Aufschwung des Investmentmarktes.

Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt Verteilung über Größenklassen 2021 bis 2026



Quelle: bulwiengesa GmbH, Daten für die Region Hannover, *Datenstand Q3/2026

Marktstimmung und Trends

Nach dem langjährigen Aufschwung bis 2021 führte die abrupte Zinswende zu einer grundlegenden Neubewertung nahezu aller Assetklassen. Während sich der Markt in den Jahren 2022 bis 2024 vor allem durch rückläufige Transaktionsvolumina und steigende Renditen auszeichnete, zeigt sich inzwischen eine Beruhigung. Die Phase der starken Preiskorrekturen scheint weitgehend abgeschlossen, wenngleich sich der Markt noch immer in einer Preisfindungsphase befindet. Die zuletzt wieder restriktiver gewordenen Finanzierungsbedingungen erschweren jedoch insbesondere fremdfinanzierte Investments und Projektentwicklungen. Dadurch verläuft die Marktbelebung langsamer als noch zu Jahresbeginn erwartet.

Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf Objekte mit langfristig stabilen Nutzungsperspektiven. Gleichzeitig gewinnen Value-add-Strategien an Bedeutung. Immobilien mit Modernisierungs- und Entwicklungspotenzial rücken verstärkt in den Fokus, sofern sich diese wirtschaftlich repositionieren lassen. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bleiben wichtige Investitionskriterien, stehen heute jedoch stärker im Zusammenhang mit der langfristigen Vermietbarkeit und Werthaltigkeit einer Immobilie als mit regulatorischen Anforderungen allein.

Investmentjahr 2025 zeigt weitere Stabilisierung

Der Investmentmarkt für gewerblich genutzte Immobilien entwickelte sich 2025 etwas dynamischer als in den beiden Vorjahren. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 494 Mio. Euro (ohne Off-Market-Transaktionen) wurde das Ergebnis aus den Jahren 2023 und 2024 übertroffen. Der langfristige Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von rund 630 Mio. Euro wurde jedoch weiterhin deutlich verfehlt. Eine Rückkehr zu den Rekordjahren vor der Zinswende blieb damit aus.

Im Gegensatz zu den Vorjahren verteilte sich das Marktgeschehen auf eine größere Anzahl mittelgroßer Transaktionen. Rund 60 % des Investmentvolumens entfielen auf Abschlüsse zwischen 20 und 50 Mio. Euro. Großtransaktionen oberhalb von 100 Mio. Euro wurden 2025 nicht registriert.

Die Verteilung der Transaktionsgrößen verdeutlicht, dass sich der Markt wieder verbreitert hat, gleichzeitig aber weiterhin deutlich unter dem Volumenniveau früherer Marktphasen liegt.

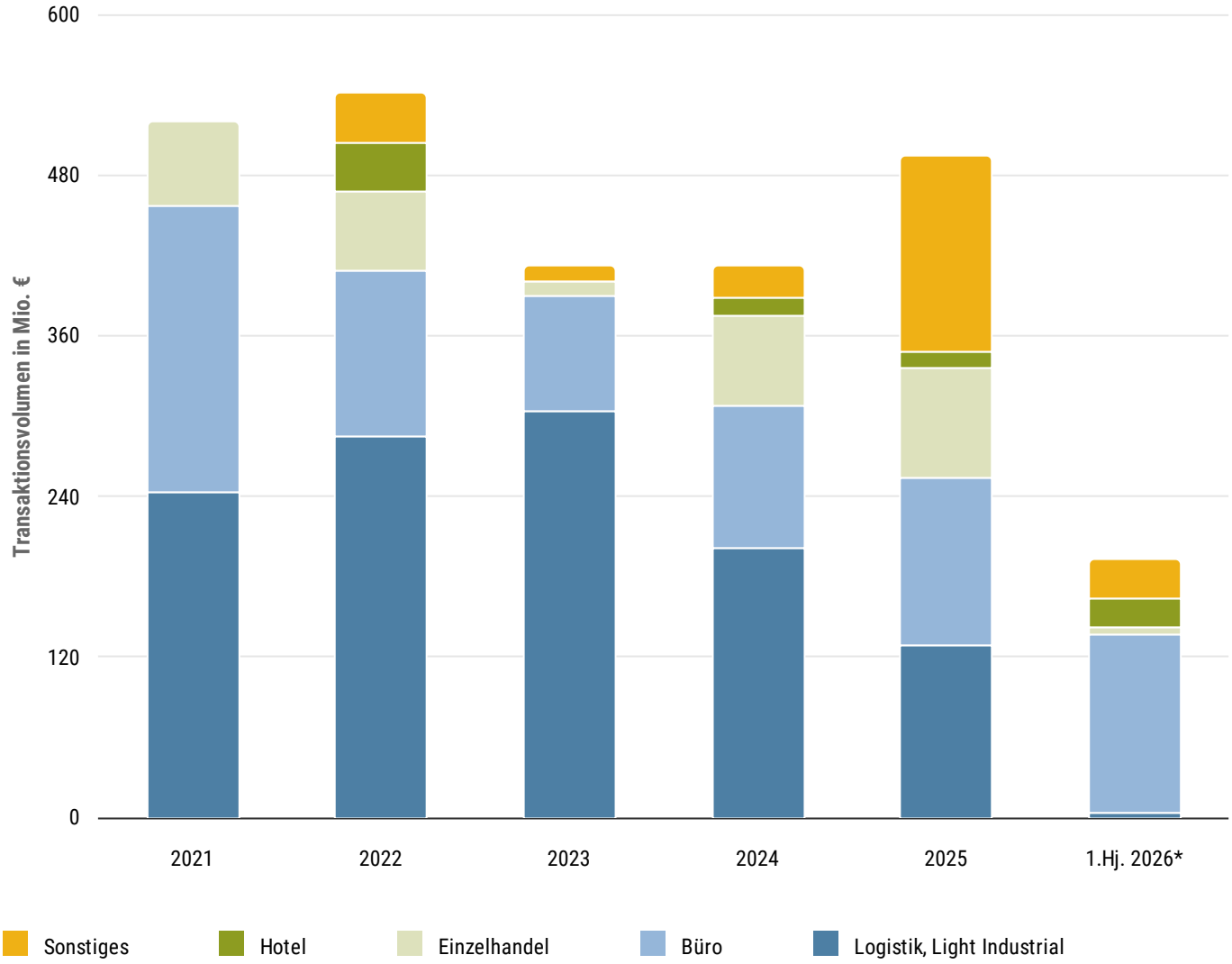
Auch hinsichtlich der Assetklassen präsentierte sich der Markt wesentlich ausgewogener als in den Vorjahren. Industrie- und Logistikimmobilien stellten mit rund 26 % zwar erneut den größten Teilmarkt dar, dicht gefolgt von Büro- und Geschäftshäusern mit gut 25 %. Darüber hinaus trugen sonstige Nutzungen in einem deutlich höheren Umfang zum Transaktionsgeschehen bei, als noch in den Vorjahren, was auf mehrere Wohnportfolio-Transaktionen zurückzuführen ist. Der Investmentmarkt war damit wesentlich breiter aufgestellt als während der starken Dominanz des Logistiksegments in den Jahren 2023 und 2024.

Erstes Halbjahr 2026: Einzeltransaktionen prägen das Marktgeschehen

Im ersten Halbjahr 2026 wurden gewerbliche Immobilien im Wert von rund 193 Mio. Euro gehandelt. Das Marktgeschehen bestätigt die Stabilisierung des Vorjahres, bleibt jedoch weiterhin von einzelnen größeren Abschlüssen abhängig. Während 2025 vor allem mittelgroße Transaktionen den Markt bestimmten, entfielen im ersten Halbjahr 2026 bereits rund 41 % des Investmentvolumens auf die Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. Euro.

Besonders auffällig ist der außergewöhnlich hohe Anteil von Büro- und Geschäftshäusern am Transaktionsvolumen. Mit knapp 70 % dominierte diese Assetklasse das erste Halbjahr deutlich, obwohl Büroinvestments bundesweit weiterhin eher selektiv erfolgen. Ausschlaggebend hierfür waren einzelne großvolumige Abschlüsse, insbesondere der Erwerb des Riethorst-Ensembles durch die Baum Unternehmenssgruppe. Solche Einzeltransaktionen prägen das Marktbild derzeit deutlich stärker als ein grundlegender Strategiewechsel der Investoren zugunsten von Büroimmobilien.

Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt Verteilung über Teilmärkte 2021 bis 2026



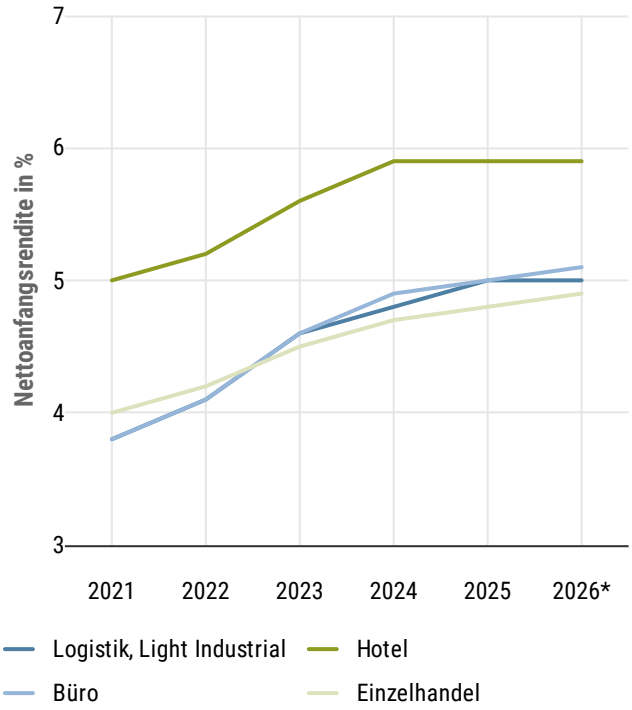
Quelle: bulwiengesa GmbH, Daten für die Region Hannover, *Datenstand Q3/2026

Auch Transaktionen außerhalb der klassischen Assetklassen gewinnen an Bedeutung. So unterstreicht beispielsweise die Veräußerung des ehemaligen KRH-Krankenhausstandortes in Lehrte zur Entwicklung eines Gesundheits- und Pflegecampus das wachsende Interesse an alternativen Nutzungsformen und langfristig stabilen Betreiberkonzepten.

Käufer- und Verkäuferstruktur verändert sich

Die Käuferstruktur des Jahres 2025 wurde vor allem von Asset- und Fondsmanagern, Immobilienunternehmen sowie Spezialfonds geprägt. Gemeinsam vereinten diese Investorengruppen mehr als drei Viertel des Transaktionsvolumens auf sich. Internationale Investoren waren weiterhin aktiv und erreichten einen Anteil von rund 30 %.

Nettoanfangsrenditen in Spitzenlagen 2021 bis 2026 gewerblicher Immobilienmarkt Hannover



Quelle: bulwiengesa GmbH. Bei Renditespannen werden jeweils die unteren Endpunkte angegeben.
*Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2026

Im ersten Halbjahr 2026 verschob sich das Bild deutlich. Projektentwickler und Bauträger stellten mit gut der Hälfte des Investmentvolumens die größte Käufergruppe, gefolgt von Eigennutzern. Diese Entwicklung ist jedoch maßgeblich auf einzelne großvolumige Transaktionen zurückzuführen und sollte nicht als grundsätzlicher Strukturwandel interpretiert werden.

Auf Verkäuferseite dominierten 2025 insbesondere Projektentwickler und Spezialfonds. Im ersten Halbjahr 2026 traten dagegen verstärkt Versicherungen, Pensionskassen und öffentliche Eigentümer als Verkäufer auf. Insgesamt zeigt sich ein weiterhin aktiver Markt, in dem die Eigentümerstruktur zunehmend heterogener wird.

Renditen stabilisieren sich

Nach den deutlichen Renditeanstiegen infolge der Zinswende hat sich die Entwicklung im Jahresverlauf 2025 spürbar beruhigt. Für das Jahr 2026 werden lediglich noch marginale Veränderungen der Nettoanfangsrenditen erwartet. Dies deutet darauf hin, dass die Phase der starken Marktanpassungen weitgehend abgeschlossen ist.

Die Spitzenrenditen bewegen sich aktuell bei rund 5,1 % für Büroimmobilien in zentralen Lagen, 5,0 % für Logistikimmobilien sowie 4,9 % für Einzelhandelsimmobilien in 1A-Lagen. Die weiterhin bestehende Renditespreizung innerhalb einzelner Assetklassen verdeutlicht jedoch die zunehmende Differenzierung zwischen Core-Objekten und Immobilien mit Repositionierungsbedarf.

Ausblick: Erholung verläuft schrittweise

Die Region Hannover bleibt aufgrund ihrer wirtschaftlichen Struktur und ihres diversifizierten Immobilienmarktes ein attraktiver Investmentstandort. Das Interesse institutioneller und privater Investoren ist grundsätzlich vorhanden. Einer stärkeren Marktbelebung stehen jedoch weiterhin unterschiedliche Preisvorstellungen sowie restriktive Finanzierungsbedingungen entgegen. Dadurch verlaufen Transaktionsprozesse häufig langwieriger als noch in den Boomjahren.

Nach den deutlichen Renditeanpassungen der vergangenen Jahre spricht vieles dafür, dass sich der Investmentmarkt zunehmend stabilisiert. Kurzfristig ist jedoch nicht mit einer Rückkehr zu den Rekordumsätzen früherer Jahre zu rechnen. Stattdessen dürften auch in den kommenden Quartalen selektive Investitionen sowie Value-add-Strategien und die Revitalisierung bestehender Immobilien das Marktgeschehen prägen.

Büroimmobilien

» Flächenumsatz stabilisiert sich auf niedrigerem Niveau

Nach der deutlichen Erholung im Jahr 2024 bewegte sich der hannoversche Büromarkt 2025 wieder auf einem stabilen, wenn auch unterdurchschnittlichen Niveau. Mit einem Flächenumsatz von 110.000 qm blieb das Ergebnis zwar hinter dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre von 125.000 qm zurück, bestätigte jedoch die Stabilisierung des Marktes nach den starken Schwankungen der Vorjahre. Im ersten Halbjahr 2026 wurden bereits rund 60.000 qm Bürofläche umgesetzt. Für das Gesamtjahr zeichnet sich damit erneut ein Flächenumsatz in der Größenordnung von rund 120.000 qm ab.

Büroimmobilienmarkt

Büroflächenbestand 2026 in qm MF-G	**5,27 Mio**
Stadt Hannover	4,76 Mio
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	0,51 Mio
Büroflächenumsatz 1.Hj. 2026 in qm MF-G	**59.000**
Stadt Hannover	56.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	3.000
Büroflächenumsatz Ø 2021-2025 in qm MF-G	**124.000**
Leerstand 2026 in qm MF-G	**347.000**
Stadt Hannover	295.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	52.000
Leerstandsquote 2026	**6,6 %**
Stadt Hannover	6,2 %
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	10,2 %
Spitzenmiete 2026 in €/qm MF-G	
City	** 23,50
Cityrand	n/a
Durchschnittsmiete 2026 in €/qm MF-G	
City	n/a
Cityrand	n/a
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2026	5,10 %

Quelle: bulwiengesa GmbH; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2026

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

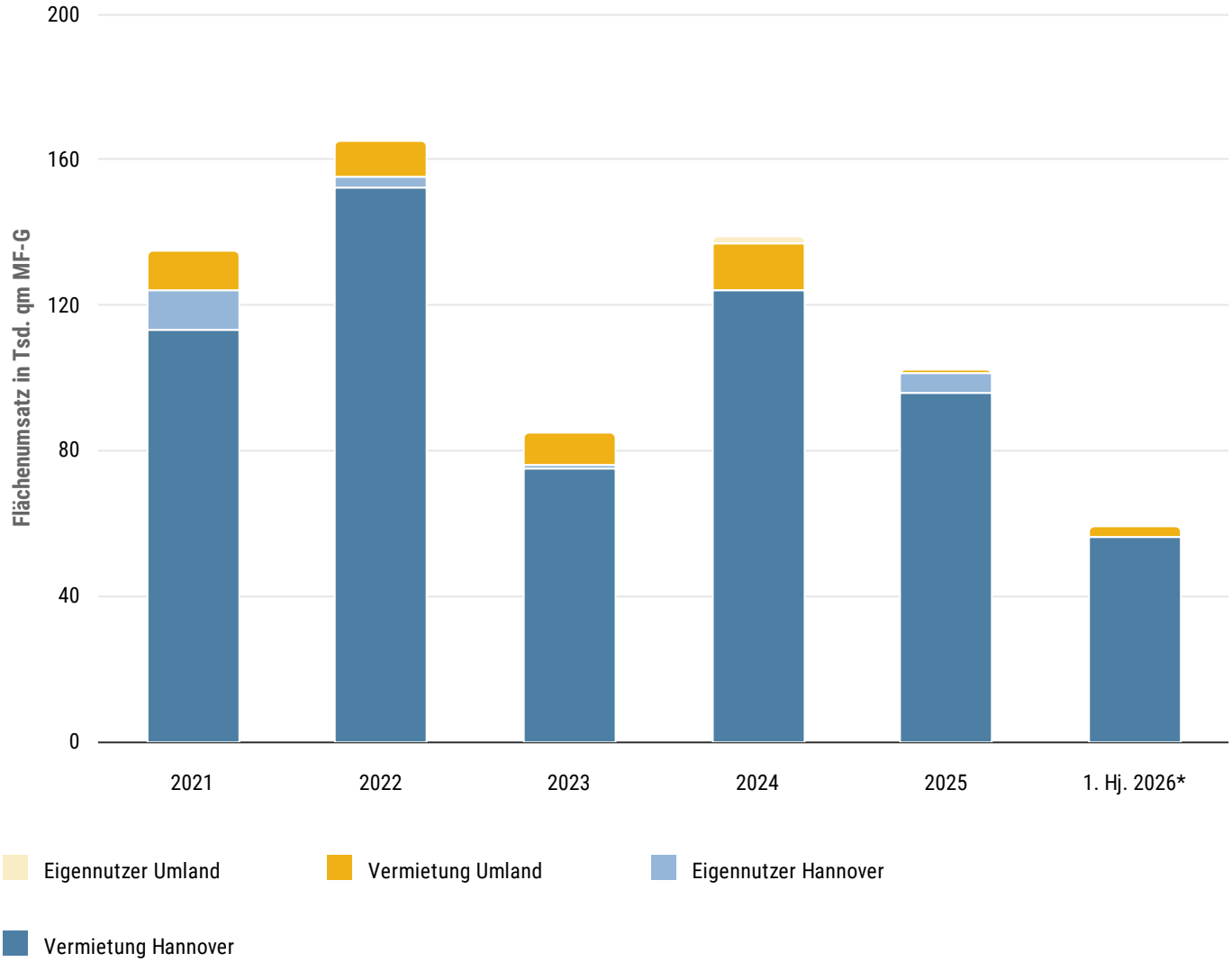
** Schätzung

Der in den vergangenen Jahren bereits erkennbare Trend setzt sich weiter fort: Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf hochwertige, flexibel nutzbare Büroflächen in attraktiven Lagen. Gleichzeitig wurden im ersten Halbjahr 2026 bereits zwei Großvermietungen mit jeweils mehr als 10.000 qm registriert, während im gesamten Jahr 2025 lediglich ein Abschluss dieser Größenordnung erzielt wurde.

Parallel zum klassischen Büromarkt gewinnen auch öffentliche und bildungsbezogene Nutzungen bei der Revitalisierung großflächiger Innenstadtimmobilien an Bedeutung.

Ein aktuelles Beispiel ist die Anmietung von rund 18.000 qm im ehemaligen Galeria-Kaufhof-Gebäude durch die Region Hannover für die Cora-Berliner-Berufsbildenden Schulen. Auch wenn diese Flächen nicht Bestandteil des Büroflächenumsatzes sind, verdeutlicht das Projekt den Strukturwandel innerstädtischer Immobilien und die zunehmende Bedeutung alternativer Nachnutzungskonzepte.

Büroflächenumsatz 2021 bis 2026



Quelle: Erhebungen der Region Hannover, Angaben von Marktteilnehmer*innen; *Datenstand Q3/2026

Nachfrage konzentriert sich auf hochwertige Flächen

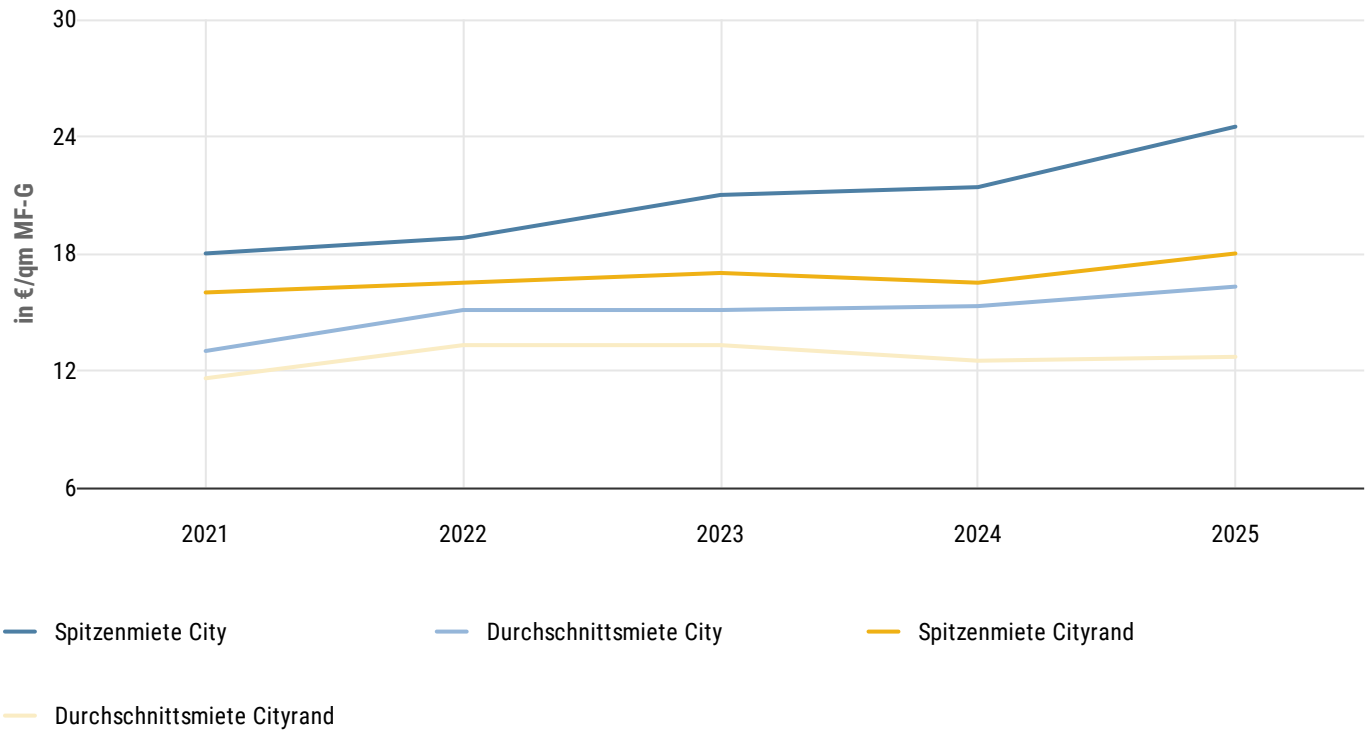
Die Anforderungen der Unternehmen an Büroflächen verändern sich weiter. Gefragt sind heute vor allem moderne, energieeffiziente und flexibel nutzbare Gebäude mit hoher Aufenthaltsqualität, guter ÖPNV-Anbindung und zeitgemäßer technischer Ausstattung. Gleichzeitig werden Flächen effizienter genutzt, sodass der durchschnittliche Flächenbedarf vieler Unternehmen aktuell weiter sinkt.

Die höchste Zahlungsbereitschaft konzentriert sich dabei in Hannover nicht ausschließlich auf klassische Innenstadtlagen. Auch hochwertige Neubau-Büroimmobilien an etablierten Ausfallstraßen erreichen inzwischen Spitzenmieten auf vergleichbarem Niveau. Entscheidend für den Vermietungserfolg sind heute weniger die klassische Lagekategorie als vielmehr Gebäudequalität, Erreichbarkeit und Nutzungskonzept. Ältere Bestandsgebäude mit Modernisierungsbedarf geraten dagegen zunehmend unter Druck. Besonders in peripheren Lagen verlängern sich die Vermarktungszeiten, gleichzeitig nimmt das Angebotsvolumen für Untermieten zu.

Leerstand steigt, Mietentwicklung differenziert sich

Der Leerstand setzt seinen moderaten Anstieg fort. Für Ende 2026 wird in der Stadt Hannover eine Leerstandsquote von rund 6,2 % erwartet, im Umland dürfte sie auf etwa 10,2 % steigen. Trotz der zunehmenden Flächenverfügbarkeit fällt der Anstieg weiterhin deutlich moderater aus als in vielen deutschen A-Standorten, für die im Durchschnitt eine Leerstandsquote von 8,8 % prognostiziert wird.

Büromieten 2021 bis 2025

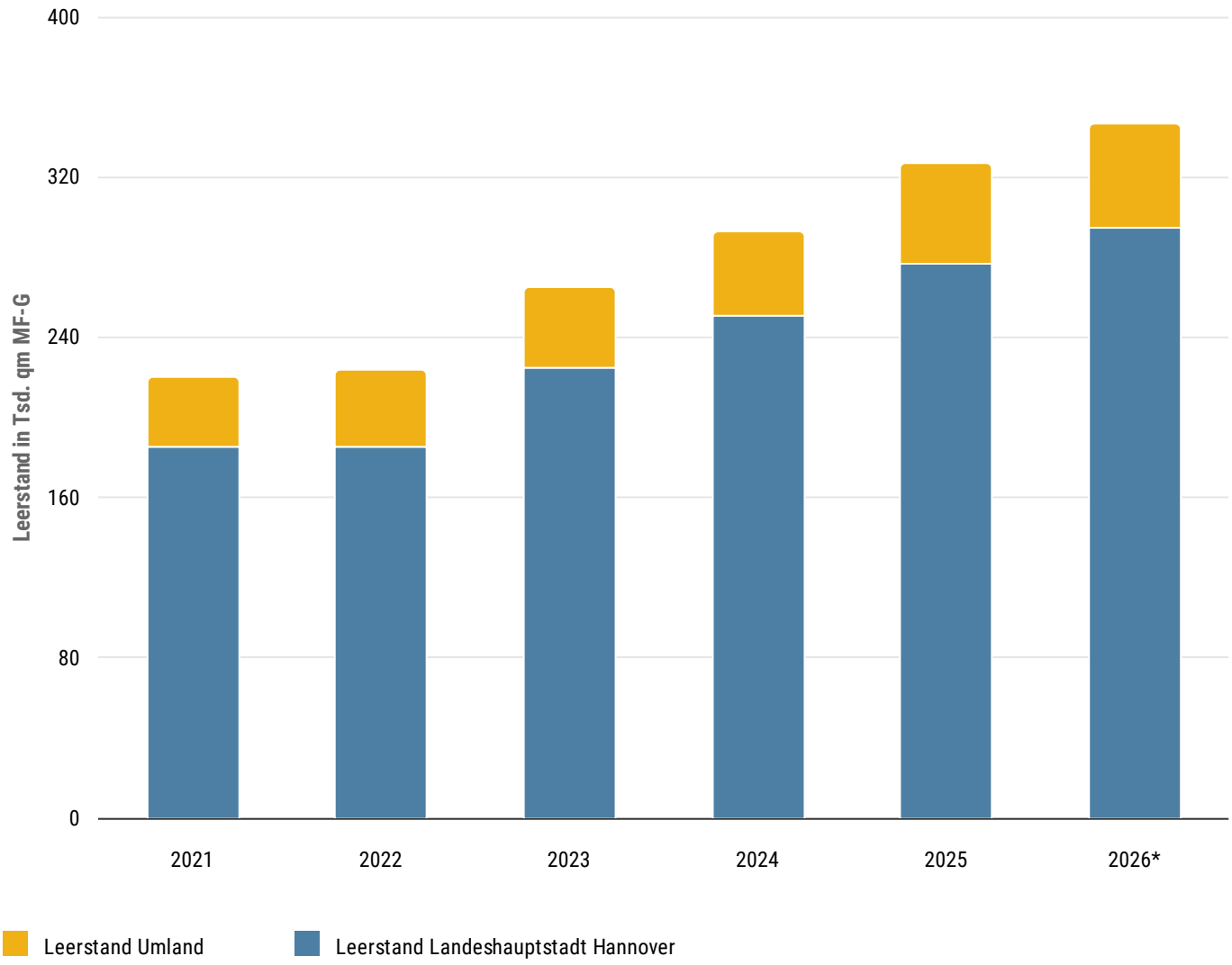


Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen, *Datenstand Q3/2026.

Bei den Mieten zeigt sich ein differenziertes Bild. Während die Spitzenmiete in der City nach dem deutlichen Anstieg des Vorjahres leicht auf rund 23,50 Euro/qm zurückgeht, steigt die Durchschnittsmiete in der City marginal auf etwa 16,80 Euro/qm.

Der leichte Rückgang der Spitzenmiete ist dabei weniger Ausdruck einer nachlassenden Nachfrage in diesem Segment als vielmehr darauf zurückzuführen, dass bislang weniger außergewöhnlich hochpreisige Abschlüsse registriert wurden.

Büroflächenleerstand 2021 bis 2026



Quelle: bulwiengesa GmbH; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen; *Datenstand Q3/2026

Hinweis: Der Leerstand wurde auf Basis der Büroflächenvollerhebung 2022 für das Marktgebiet Hannover ermittelt und fortgeschrieben. Auf Basis der aktuellen Erhebung wurden die seit der Erhebung 2019 auf Basis von Schätzungen fortgeschriebenen Leerstandszahlen retrograd dem Erhebungsergebnis von Q4/2022 angepasst.

Fertigstellungsaktivität geht zurück

Nach den besonders hohen Fertigstellungen des Jahres 2023, insbesondere infolge der Fertigstellung der Continental-Unternehmenszentrale, hat sich das Neubauvolumen der Region Hannover normalisiert. Bereits 2025 wurden nur noch rund 60.000 qm Bürofläche durch Neubauten und umfassende Sanierungen fertiggestellt. Für 2026 wird mit einem weiteren Rückgang auf etwa 40.000 qm gerechnet.

Auch der Blick auf die Projektpipeline zeigt, dass sich dieser Trend fortsetzen dürfte. Aufgrund gestiegener Baukosten und anspruchsvollerer Finanzierungsbedingungen werden Projektentwicklungen selektiver umgesetzt. Entsprechend wird für die kommenden Jahre ein deutlich geringeres Fertigstellungsvolumen erwartet als noch zu Beginn des Jahrzehnts. Damit dürfte der Angebotsdruck mittelfristig nachlassen und der weitere Anstieg des Leerstands begrenzt werden.

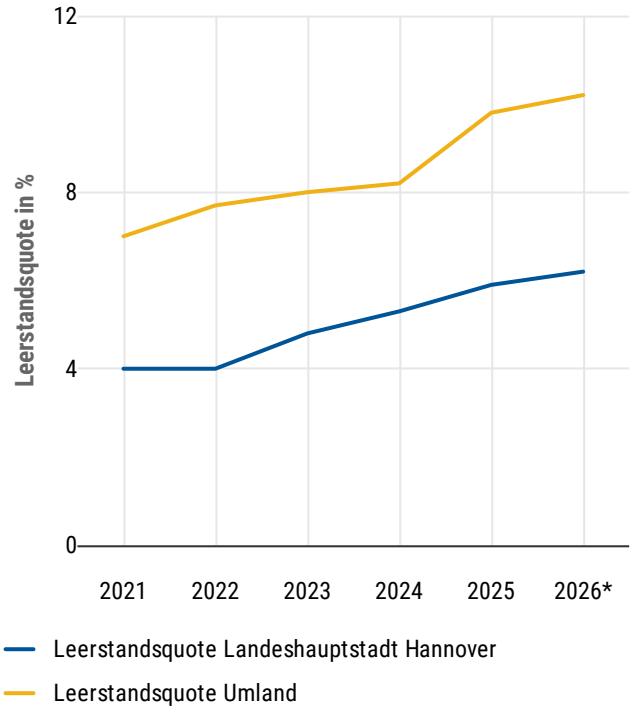
Investmentmarkt stabilisiert sich langsam

Auch der Investmentmarkt für Büroimmobilien zeigt weitere Anzeichen einer Stabilisierung. Das Transaktionsvolumen erhöhte sich 2025 gegenüber dem Vorjahr leicht auf rund 124 Mio. Euro. Institutionelle Investoren agieren zwar weiterhin zurückhaltend, die Phase der Preisfindung scheint jedoch zunehmend abgeschlossen zu sein. Darauf deuten sowohl das bereits deutlich höhere Investmentvolumen im ersten Halbjahr 2026 als auch der nur noch marginale Anstieg der Nettoanfangsrendite für Büroimmobilien in Spitzenlagen um 10 Basispunkte auf rund 5,1 % hin.

Das Beispiel des Büroprojekts „Close“ im Expo-Park verdeutlicht zugleich die zunehmende Differenzierung des Marktes.

Selbst hochwertige Neubauten können bei fehlender Vorvermietung oder unzureichender Nachfrage wirtschaftlich unter Druck geraten. Gebäudequalität allein reicht heute nicht mehr aus, ebenso entscheidend sind ein tragfähiges Nutzungskonzept, eine marktgerechte Flächenstruktur und die passende Lage.

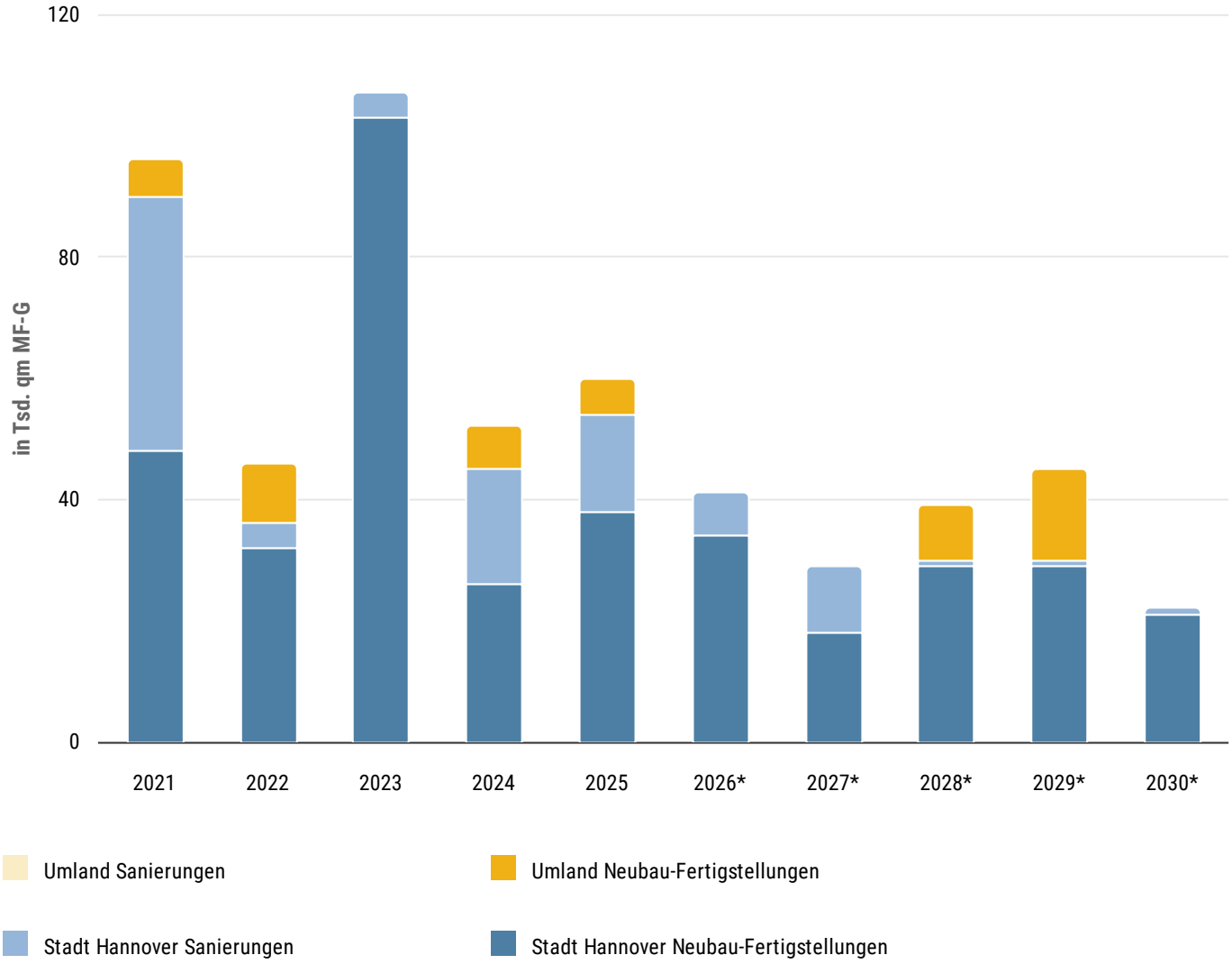
Büroflächenleerstand 2021 bis 2026 - Leerstandsquoten



Quelle: bulwiengesa GmbH; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen; *Datenstand Q3/2026

Hinweis: Der Leerstand wurde auf Basis der erfolgten Büroflächenvollerhebung 2022 für das Marktgebiet Hannover ermittelt und fortgeschrieben. Auf Basis der aktuellen Erhebung wurden die seit der Erhebung 2019 auf Basis von Schätzungen fortgeschriebenen Leerstandszahlen retrograd dem Erhebungsergebnis von Q4/2022 angepasst.

Fertigstellungen 2021 bis 2030



Quelle: auf Basis der Frühjahrsprognose der bulwiengesa GmbH; Erhebungen der Region Hannover; Datenstand Q3/2026

* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen

Ausblick: Differenzierung setzt sich fort

Der hannoversche Büromarkt dürfte sich auch in den kommenden Jahren weiter ausdifferenzieren. Moderne, qualitativ hochwertige Büroflächen in guten Lagen bleiben gefragt, während ältere Bestandsgebäude ohne zeitgemäße Ausstattung und Nutzungskonzepte zunehmend unter Anpassungsdruck geraten. Gleichzeitig spricht die rückläufige Fertigstellungstätigkeit dafür, dass sich der weitere Anstieg des Leerstands mittelfristig abschwächen dürfte.

Entscheidend für die weitere Marktentwicklung bleiben die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Der Trend zu hochwertigen, flexiblen und nachhaltigen Büroflächen dürfte sich jedoch unabhängig von konjunkturellen Schwankungen fortsetzen und den hannoverschen Büromarkt auch künftig prägen.

Logistik | Region Hannover

Logistikimmobilien

» Flächenumsatz zieht an, Mieten bleiben stabil

Der Markt für Logistik- und Produktionsimmobilien hat wieder stabilisiert. Mit einem Flächenumsatz von rund 216.000 qm im Jahr 2025 wurde das schwache Ergebnis aus dem Jahr 2024 deutlich übertroffen. Im ersten Halbjahr 2026 wurden bereits rund 115.500 qm umgesetzt, sodass sich für das Gesamtjahr erneut ein Flächenumsatz auf Vorjahresniveau abzeichnet. Zum Halbjahr entfallen rund 109.500 qm auf Vermietungen und lediglich rund 6.000 qm auf Eigennutzungen.

Damit setzt sich die Stabilisierung des Marktes trotz der weiterhin angespannten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen fort.

Herausforderungen im Verarbeitenden Gewerbe bremsen die Nachfrage weiterhin. Gleichzeitig bleibt der Bedarf an kurzfristig verfügbaren, modernen Logistik- und Produktionsflächen grundsätzlich bestehen.

Als Folge liegt die Spitzenmiete für Logistik- und Lagerflächen 2026 unverändert bei 6,40 Euro/qm. Die Durchschnittsmiete wird mit 4,90 Euro/qm angegeben und liegt damit leicht unter dem Vorjahreswert von 5,00 Euro/qm. Bei Serviceflächen steigt die Spitzenmiete leicht von 7,30 auf 7,40 Euro/qm, während die Durchschnittsmiete mit 6,20 Euro/qm stabil bleibt.

Logistik und Light Industrial

Logistikflächenbestand 2026* in qm	**4,2 Mio**
davon nach 01/2017 errichtet	1,3 Mio
Logistikflächenumsatz Ø 2021-2025 in qm	**295.000**
davon Vermietungen	247.000
davon Eigennutzungen	48.000
Logistikflächenumsatz 1.Hj. 2026 in qm	**115.000**
davon Vermietungen	109.000
davon Eigennutzungen	6.000
Mieten Spitzenlagen 2026*	
Spitzenmiete in €/qm	6,40
Durchschnittsmiete in €/qm	4,90
Nettoanfangsrendite Logistikzentren in Spitzenlagen 2026*	**5,0 %**

Alle Werte beziehen sich auf die Region Hannover.

Quelle: bulwiengesa GmbH; Erhebungen der Region Hannover; der Flächenbestand ist eine Fortschreibung auf Basis von Bestandserhebungen aus Q4/2022.

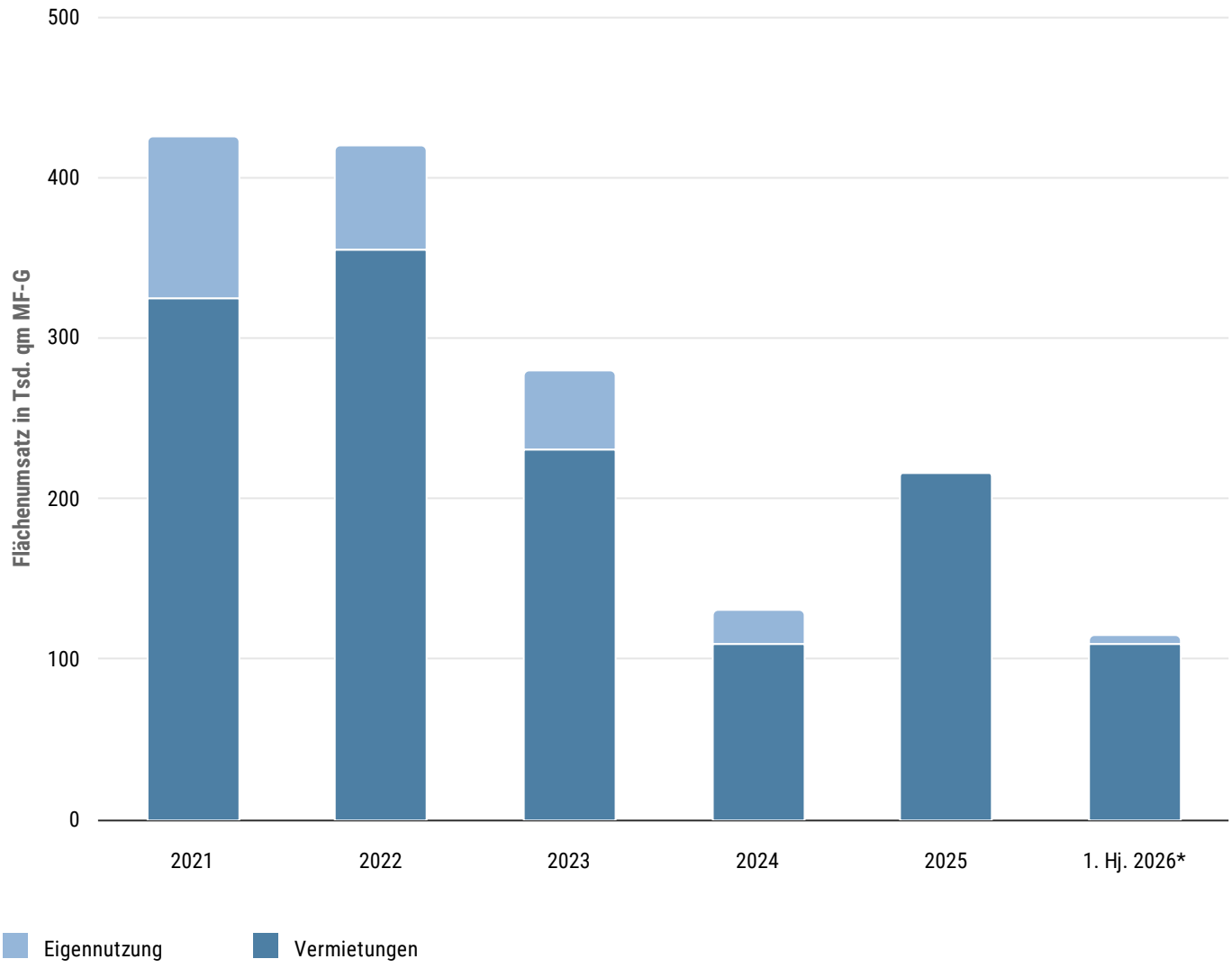
Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2026

Angebot und Projektpipeline

Auch auf der Angebotsseite bleibt der Markt in Bewegung. Für 2026 sind Fertigstellungen beziehungsweise Projekte in der Pipeline mit insgesamt rund 100.000 qm Hallen- und Gewerbefläche erfasst. Zu den Vorhaben zählen unter anderem der Panattoni Park Hannover Zentrum, sowie weitere Projekte in Hannover, Garbsen und im Umland.

Für die Jahre 2027 und 2028 sind derzeit weitere rund 200.000 qm in der Pipeline erfasst, u.a. das sich im Bau befindende Logistikzentrum in Barsinghausen. Die Projektpipeline bleibt trotz des schwierigen Marktumfelds damit gut gefüllt. Gleichzeitig werden neue Entwicklungen deutlich selektiver umgesetzt als noch während der Boomjahre.

Flächenumsätze Logistik/Light Industrial in der Region Hannover 2021 bis 2026



Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen Q3/2026

Insgesamt umfasst der erfasste Bestand an Logistikimmobilien in der Region Hannover aktuell rund 4,17 Mio. qm in 372 Objekten. Die aktuellen Projektentwicklungen unterstreichen damit trotz des schwierigen konjunkturellen Umfelds weiterhin die Bedeutung der Region Hannover als Logistik- und Produktionsstandort.

Marktausblick: Neue Nachfrageimpulse treffen auf konjunkturelle Unsicherheit

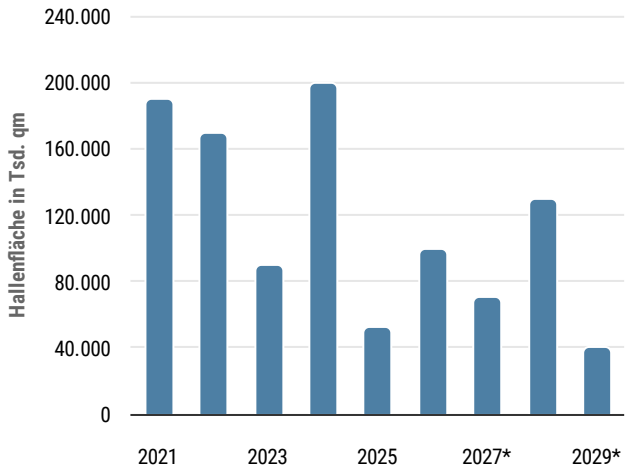
Auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt gibt es im ersten Halbjahr 2026 erste Anzeichen einer Belebung. Gleichzeitig bleibt das Marktumfeld herausfordernd. Neben der weiterhin schwachen konjunkturellen Entwicklung sorgen geopolitische Unsicherheiten für zusätzliche Belastungen. Insbesondere die infolge des Iran-Konflikts gestiegenen Energiekosten erhöhen den Kostendruck für Industrie und Logistik und können Investitions- und Standortentscheidungen verzögern.

Trotz der kurzfristigen Unsicherheiten zeichnen sich neue Nachfrageimpulse ab, die mittel- bis langfristig zusätzliche Flächenbedarfe für Logistik, Produktion und Light Industrial auslösen können:

- Defence und defence-nahe Industrie: Die deutlich gestiegenen Verteidigungsausgaben führen zu Kapazitätserweiterungen bei Unternehmen der Verteidigungsindustrie und ihren Zulieferern. Die daraus resultierende Flächennachfrage zeigt sich bislang insbesondere bei Produktionsflächen und Eigennutzerlösungen und weniger in Form eines breiten Anstiegs der klassischen Logistikvermietungen. Perspektivisch können jedoch auch Logistikdienstleister, Zulieferer und spezialisierte Projektentwicklungen von zusätzlichen Flächenbedarfen profitieren. Die Region Hannover bietet dafür aufgrund ihrer zentralen Lage, ihrer industriellen Basis und der leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur grundsätzlich gute Standortvoraussetzungen.
- Wachsende Nachfrage asiatischer E-Commerce-Anbieter: Chinesische und andere asiatische Onlinehändler sowie die mit ihnen verbundenen Logistikdienstleister bauen ihre Präsenz auf dem deutschen Markt weiter aus. Damit steigt der Bedarf an großflächigen Distributionsstandorten, von denen sich aus dem deutschen und europäischen Markt bedient werden kann.

Die Region Hannover kann hierbei von ihrer zentralen Lage innerhalb Deutschlands und der Anbindung an die wichtigen Nord-Süd- und Ost-West-Verkehrsachsen profitieren.

Fertigstellungen Logistik/Produktion in der Region Hannover 2021 bis 2029



Quelle: bulwiengesa GmbH, ergänzt durch Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover, Datenstand Q3/2026

* Prognosewerte auf Basis der derzeit bekannten Projektierungen

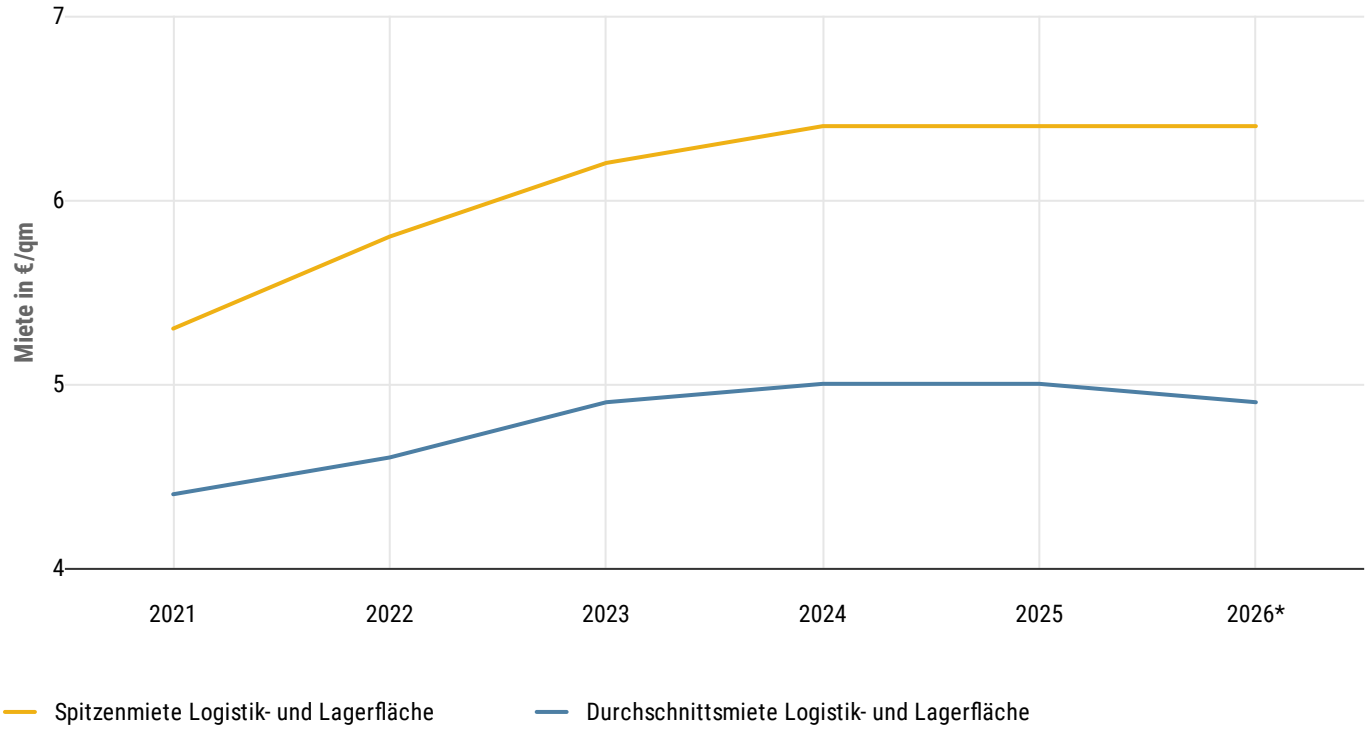
Mittel- bis langfristig bestehen damit weiterhin gute Voraussetzungen für eine steigende Nachfrage nach Hallenflächen. Insbesondere die zentrale Lage und die leistungsfähige logistische Infrastruktur mit den Autobahnen A2 und A7, dem Schienengüterverkehr sowie der Nähe zu den norddeutschen Seehäfen stärken die Position der Region als überregionalen Distributionsstandort. Davon können neben klassischen Logistik- und Produktionsunternehmen auch Kurier-, Express- und Paketdienste sowie neue Nutzergruppen profitieren.

Kurzfristig überlagert die weiterhin schwache konjunkturelle Entwicklung in Deutschland jedoch diese strukturellen Wachstumstreiber. Sie beeinflusst insbesondere die konkrete Flächennachfrage aus dem Verarbeitenden Gewerbe und führt weiterhin zu teilweise längeren Entscheidungsprozessen bei Anmietungen und Projektentwicklungen.

Die Region Hannover behauptet sich als starker und resilienter Logistikstandort

Die Region Hannover hat sich über viele Jahre als bedeutender Standort für Logistik und Industrie etabliert. Einen wesentlichen Standortvorteil bilden die zentrale Lage innerhalb Deutschlands und die leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur. Gleichzeitig verändert sich der Umgang mit verfügbaren Gewerbeflächen. Neben sparsameren und gezielteren Neuausweisungen rückt die Aktivierung bereits vorgenutzter Flächen stärker in den Mittelpunkt.

Mieten für Logistik- und Lagerflächen 2021 bis 2026



Quelle: bulwiengesa GmbH

Realisierbare Mieten auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen, *Datenstand Q3/2026

Wohnimmobilien

» Wenig Neubau, weiter steigende Mieten: Marktlage bleibt angespannt

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover bleibt vor allem durch ein knappes Neubauangebot geprägt. Sowohl die Anzahl der Baugenehmigungen als auch die Fertigstellungen erreichten 2025 den niedrigsten Stand der vergangenen zehn Jahre.

Gleichzeitig entwickeln sich Kauf- und Mietmarkt zunehmend auseinander: Während sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach den Marktanpassungen der vergangenen Jahre weitgehend stabilisiert haben, setzt sich der Mietanstieg aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit weiter fort.

Marktstimmung und Trends

Die aktuelle Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes wird von einer zunehmenden Differenzierung der einzelnen Marktsegmente geprägt. Nachdem die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten in den vergangenen Jahren zu einer spürbaren Marktanpassung geführt hatten, zeigt sich der Eigentumsmarkt inzwischen deutlich stabiler. Die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen liegen 2026 in der Spitze unverändert bei rund 6.500 Euro/qm, der durchschnittliche Kaufpreis bleibt mit etwa 5.300 Euro/qm ebenfalls auf dem Niveau des Vorjahres. Dies deutet darauf hin, dass sich Käufer und Verkäufer auf ein neues Preisniveau eingestellt haben.

Im Mehrfamilienhaussegment setzt sich dagegen die leichte Anpassung der Vervielfacher fort. Im Neubau sinkt der Spitzenwert von 23-fach auf 22-fach, der Durchschnitt von 20,5-fach auf 20-fach. Auch im Bestand gehen die Vervielfacher leicht zurück. Diese Entwicklung verdeutlicht, dass Investoren Wohnimmobilien weiterhin vorsichtig bewerten und die höheren Finanzierungskosten noch immer in ihre Kaufpreisvorstellungen einpreisen. Gleichzeitig zeigt sich, dass qualitativ hochwertige Wohnimmobilien in guten Lagen weiterhin auf eine stabile Nachfrage treffen.

Wohnimmobilienmarkt

Mieten 2026*	
Neubau, Spitzenmiete in €/qm	18,70
Neubau, Durchschnittsmiete in €/qm	14,70
Wiedervermietung, Spitzenmiete in €/qm	14,70
Wiedervermietung, Durchschnittsmiete in €/qm	11,10
Kaufen 2026*	
Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe in €/qm	6.500
Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt in €/qm	5.300
Vervielfacher 2026*	
Mehrfamilienhäuser / Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe	22,0
Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Neubau, Durchschnitt	20,0

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.

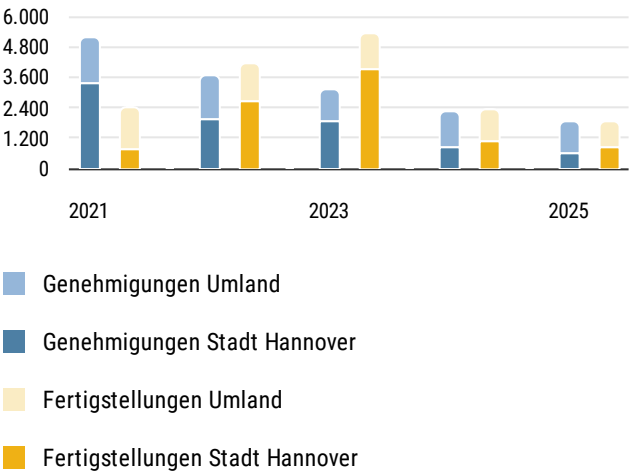
Quelle: bulwiengesa GmbH; Angaben von Marktteilnehmer*innen, *Datenstand Q3/2026

Fertigstellungen und Baugenehmigungen bleiben deutlich rückläufig

Die Angebotsseite bleibt damit das prägende Thema des Wohnungsmarktes. Nach bereits rückläufigen Zahlen in den Vorjahren wurden 2025 in Stadt und Region Hannover nur noch rund 1.830 Wohnungen fertiggestellt. Gleichzeitig sank die Zahl der Baugenehmigungen auf lediglich etwa 1.860 Wohneinheiten. Beide Kennzahlen markieren den niedrigsten Stand der vergangenen zehn Jahre und liegen deutlich unter dem langfristigen Wohnungsbedarf der Region.

Die rückläufigen Genehmigungen wirken sich zeitversetzt auf die Bautätigkeit aus und lassen erwarten, dass das Neubauangebot auch in den kommenden Jahren begrenzt bleiben wird. Zwar sollen verschiedene politische Maßnahmen, darunter beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren, neue steuerliche Anreize sowie vereinfachte Baustandards, den Wohnungsbau wieder beleben. Bislang ist jedoch keine nachhaltige Trendwende erkennbar. Die Angebotsknappheit dürfte den Markt daher auch mittelfristig prägen.

Fertigstellungen und Genehmigungen von Wohnungen 2021 bis 2025



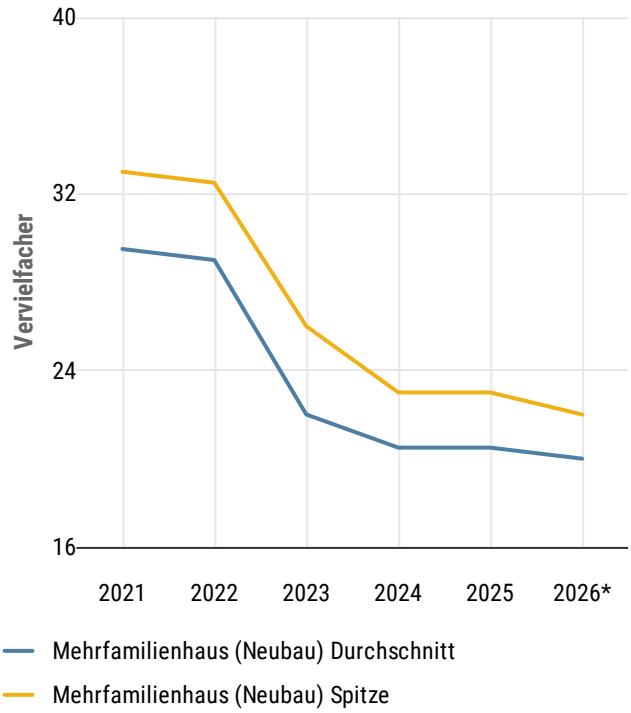
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2026 (Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude, ohne Wohnheime)

Mietmarkt bleibt unter Druck

Während sich die Kaufpreise stabilisieren, setzt sich der Aufwärtstrend bei den Wohnungsmieten fort. Die Spitzenmiete für Neubauwohnungen steigt 2026 auf rund 18,70 Euro/qm nach 18,00 Euro/qm im Vorjahr. Auch die durchschnittliche Neubau-Miete erhöht sich von 14,20 auf 14,70 Euro/qm. Im Segment der Wiedervermietungen steigt die Spitzenmiete auf ebenfalls rund 14,70 Euro/qm, die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete erhöht sich auf etwa 11,10 Euro/qm.

Die Mietentwicklung verdeutlicht den anhaltenden Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt. Das weiterhin knappe Neubauangebot trifft auf eine hohe Nachfrage nach modernem Wohnraum und führt insbesondere im hochwertigen Neubausegment zu neuen Höchstwerten. Gleichzeitig steigen auch die Wiedervermietungsmieten weiter an, wodurch sich der Preisdruck zunehmend auf den gesamten Wohnungsmarkt ausweitet. Damit entwickeln sich die Mieten weiterhin deutlich dynamischer als die Kaufpreise.

Wohnimmobilien – Vervielfacher in Hannover 2021 bis 2026



Quelle: bulwiengesa GmbH. *Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen. Datenstand Q3/2026

Ausblick: Angebotsengpass bleibt bestimmender Faktor

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover wird auch in den kommenden Jahren maßgeblich durch das begrenzte Neubauangebot geprägt sein. Die niedrigen Genehmigungszahlen der vergangenen Jahre werden sich zeitversetzt auf die Fertigstellungen auswirken, sodass kurzfristig keine spürbare Entspannung auf der Angebotsseite zu erwarten ist. Gleichzeitig spricht die leichte Belebung der Genehmigungstätigkeit im ersten Halbjahr 2026 dafür, dass die politischen Fördermaßnahmen und vereinfachten Rahmenbedingungen erste Wirkung entfalten könnten.

Ob daraus jedoch eine nachhaltige Trendwende entsteht, bleibt angesichts weiterhin hoher Baukosten und anspruchsvoller Finanzierungsbedingungen abzuwarten.

Während sich die Kaufpreise nach den Marktanpassungen der vergangenen Jahre weitgehend stabilisiert haben, dürfte der Angebotsmangel den Mietmarkt auch künftig unter Druck setzen. Die weitere Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes wird daher entscheidend davon abhängen, ob es gelingt, die Neubautätigkeit wieder dauerhaft zu steigern und das Wohnungsangebot schrittweise an den anhaltend hohen Bedarf anzupassen.

Einzelhandel | Region Hannover

© Olaf Mahlstedt

Einzelhandel

» Region Hannover behauptet ihre Stärke als Einzelhandelsstandort

Die Region Hannover behauptet ihre Stellung als einer der bedeutendsten Einzelhandelsstandorte Deutschlands. Für das Jahr 2026 wird ein Einzelhandelsumsatz von rund 9,05 Mrd. Euro erwartet und damit ein Zuwachs von mehr als 300 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr.

Mit der gleichzeitig steigenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft bestätigt sich die insgesamt robuste Entwicklung des Handelsstandorts. Die Einzelhandelszentralität geht zwar leicht zurück, bewegt sich mit 121,4 in der Stadt Hannover und 110,0 in der Region jedoch weiterhin auf einem bundesweit überdurchschnittlichen Niveau. Hannover bestätigt damit seine Funktion als bedeutendes Oberzentrum mit einem großen Einzugsgebiet.

Während sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin anspruchsvoll darstellen und die Konsumneigung vieler Haushalte zurückhaltend bleibt, zeigt sich der stationäre Einzelhandel stabil. Die steigenden Einzelhandelsumsätze verdeutlichen, dass sich der Wettbewerb zunehmend auf leistungsfähige Standorte und attraktive Handelskonzepte konzentriert.

Einzelhandel

Einzelhandelszentralität 2026 (Deutschland = 100)	
Stadt Hannover	121,4
Region Hannover (inkl. Stadt Hannover)	110,0
Kaufkraft 2026 in €	**9,43 Mrd**
Stadt Hannover	4,27 Mrd
Umland	5,16 Mrd
Einzelhandelsumsatz 2026 in €	**9,05 Mrd**
Stadt Hannover	4,53 Mrd
Umland	4,52 Mrd
Mieten 2026	
Spitzenmiete City 1a-Lage in €/qm*	150
Durchschnittsmiete City 1a-Lage in €/qm*	120
Renditen 2026	
Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen*	4,9 %
Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren	5,6 %

*Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße, Karmarschstraße

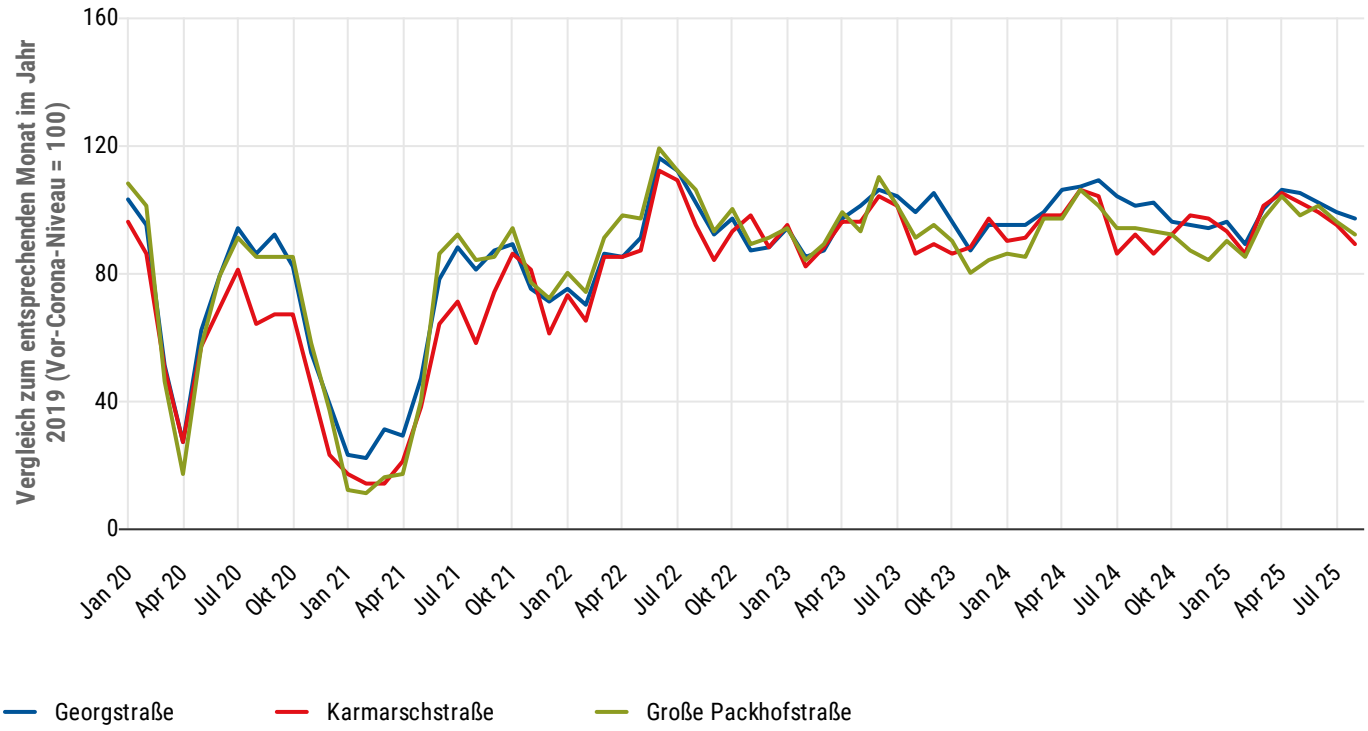
Quelle: MB Research 2026; Einschätzungen von Marktteilnehmer*innen; Datenstand Q3/2026

Marktstimmung und Trends

Der Strukturwandel im Einzelhandel setzt sich fort, verläuft jedoch differenzierter als häufig angenommen. Während die Zahl der stationären Geschäfte in den vergangenen Jahren zurückgegangen ist, bleibt die Versorgungsfunktion der Region Hannover erhalten. Vielmehr konzentriert sich der Handel zunehmend auf größere und wirtschaftlich leistungsfähigere Standorte. Insbesondere Nahversorgungslagen und Fachmarktzentren entwickeln sich weiterhin stabil, während sich in einzelnen Innenstadtlagen der Anpassungsdruck erhöht.

Die Herausforderungen entstehen dabei weniger durch eine grundsätzlich fehlende Nachfrage als durch den Wandel der Handelskonzepte. Moderne Filialisten benötigen größere, flexibel nutzbare Flächen mit hoher Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit. Viele Bestandsimmobilien, insbesondere ehemalige Warenhäuser, entsprechen diesen Anforderungen nur noch eingeschränkt und müssen zunächst umfassend umgebaut oder neu positioniert werden.

Passantenfrequenzen in der Innenstadt von Hannover 2020 bis 2025 im Vergleich zum Jahr 2019



Quelle: hystreet.com GmbH, Datenstand August 2025, Gesamtzahl der registrierten Passanten pro Monat im Vergleich zum entsprechenden Monat des Jahres 2019 (2019 = 100). Die Bahnhofstraße wird aus technischen Gründen nicht mitgezählt.

Innenstadt bleibt gefragter Handelsstandort

Die Attraktivität Hannovers zeigt sich unter anderem an der Ansiedlung der spanischen Modemarke Lefties, die im ehemaligen Galeria-Kaufhof-Gebäude ihren ersten Standort in Deutschland eröffnet. Gleichzeitig investiert SportScheck mit einem neuen Flagshipstore an der Georgstraße gezielt in ein erlebnisorientiertes Handelskonzept und setzt damit ein klares Bekenntnis zum Innenstadtstandort. Darüber hinaus prüfen weitere nationale und internationale Handelsunternehmen eine Ansiedlung in Hannover, konzentrieren ihre Standortsuche jedoch nahezu ausschließlich auf die etablierten 1A-Lagen.

Spitzenlagen behaupten sich

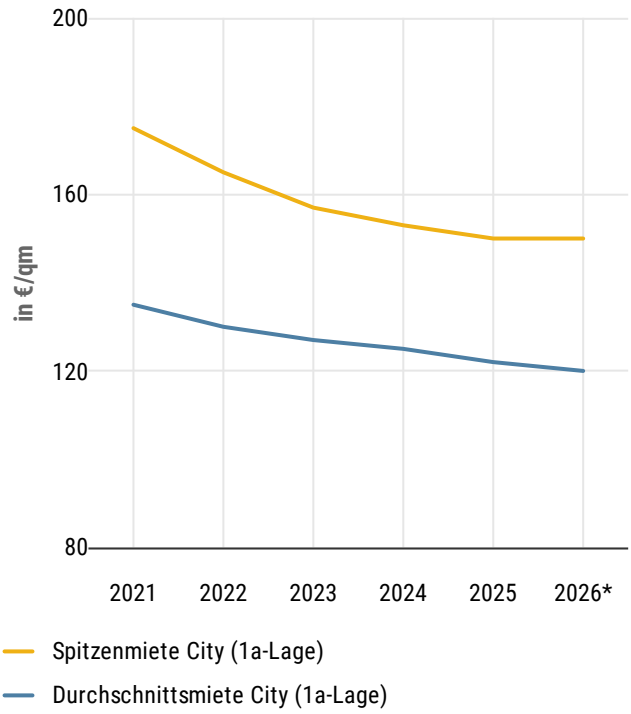
Die Mietentwicklung unterstreicht die zunehmende Differenzierung innerhalb des Einzelhandelsmarktes. Nachdem die Spitzenmieten in den vergangenen Jahren nachgegeben hatten, stabilisieren sie sich 2026 bei rund 150 Euro pro qm. Die Durchschnittsmieten entwickeln sich dagegen weiterhin leicht rückläufig. Dies verdeutlicht, dass sich die Nachfrage zunehmend auf wenige hochfrequentierte Innenstadtbereiche konzentriert, während außerhalb der absoluten Spitzenlagen größere Mietabschläge erforderlich bleiben.

Deutlich stabiler präsentieren sich Fachmarktstandorte und Nahversorgungslagen. Vor allem lebensmittelgeprägte Fachmarktzentren profitieren weiterhin von einer konstanten Nachfrage und weisen vergleichsweise geringe Leerstandsquoten auf.

Investmentmarktumfeld

Nach den deutlichen Marktanpassungen der vergangenen Jahre haben sich die Nettoanfangsrenditen weitgehend stabilisiert. Für Geschäftshäuser in 1A-Lagen wird 2026 eine Spitzenrendite von rund 4,9 %, für Fachmarktzentren von rund 5,6 % erwartet. Damit bleibt der Einzelhandel trotz des Strukturwandels eine relevante Assetklasse für Investoren.

Handelsmieten 2021 bis 2026



Quelle: bulwiengesa GmbH

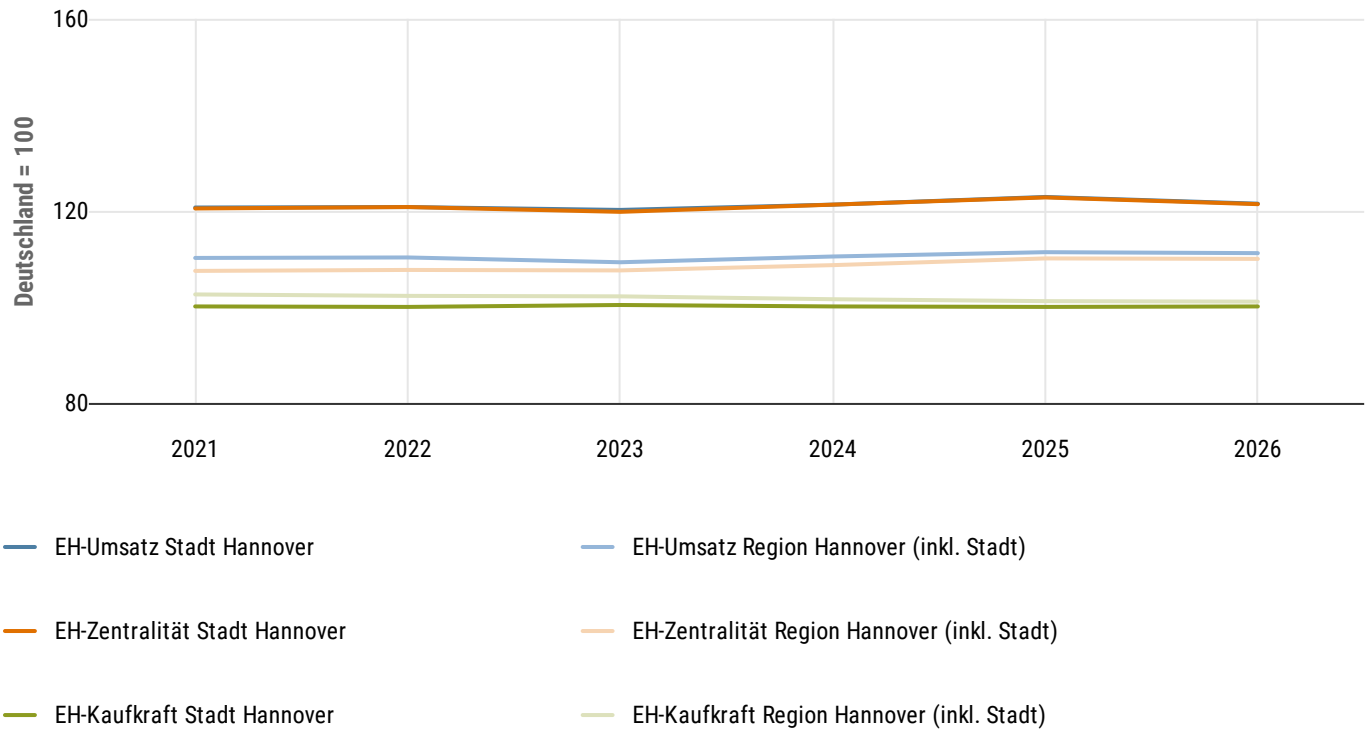
*Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2026

Innenstadt im Wandel

Die Entwicklung der Innenstadt wird in den kommenden Jahren maßgeblich durch die Transformation großflächiger Bestandsimmobilien geprägt. Ehemalige Warenhäuser und klassische Handelsimmobilien werden zunehmend zu gemischt genutzten Quartieren weiterentwickelt, in denen Einzelhandel durch Gastronomie, Dienstleistungen, Freizeitangebote oder Wohnen ergänzt wird. Parallel investieren Eigentümer verstärkt in die Modernisierung bestehender Immobilien, um diese an die Anforderungen moderner Handelskonzepte anzupassen.

Die Beispiele der vergangenen Monate zeigen, dass Hannover weiterhin neue Handelsunternehmen anzieht. Entscheidend für die weitere Entwicklung wird daher weniger die Nachfrage nach dem Standort sein als die Fähigkeit, geeignete Flächen für die nächste Generation von Handelskonzepten bereitzustellen.

Einzelhandelskennziffern 2021 bis 2026



Quelle: MB-Research, 2026

Ausblick

Der Handelsstandort Hannover verfügt aufgrund seiner hohen Zentralität, seines großen Einzugsgebiets und der weiterhin hohen Nachfrage namhafter Handelsunternehmen über gute Entwicklungsperspektiven.
Der Wandel der Innenstadt wird sich fortsetzen, künftig jedoch stärker durch die Transformation bestehender Immobilien als durch den Neubau geprägt sein. Damit bleibt Hannover einer der dynamischsten Einzelhandelsstandorte Deutschlands, dessen Zukunft maßgeblich von der erfolgreichen Weiterentwicklung seines Immobilienbestands abhängt.

Hotel Region Hannover

© Olaf Mahlstedt

Hotelimmobilien

» Stadt Hannover erreicht neuen Übernachtungsrekord

Der Hotelmarkt in der Region Hannover entwickelte sich 2025 erneut positiv. Mit rund 4,18 Mio. Übernachtungen wurde das hohe Niveau der Vorjahre weiter gefestigt und der bisherige Höchstwert von 2019 nur knapp verfehlt. In der Landeshauptstadt Hannover wurde mit rund 2,48 Mio. Übernachtungen sogar ein neuer Rekord erreicht.

Die anhaltend hohe Nachfrage unterstreicht die Bedeutung Hannovers als Messe-, Kongress- und Veranstaltungsstandort. Gleichzeitig wurde das Hotelangebot weiter ausgebaut: Sowohl die Zahl der Beherbergungsbetriebe als auch die verfügbare Bettenkapazität nahmen zu.

Hotelimmobilienmarkt 2025

	Gesamt	Hannover	Umland
Anzahl Beherbergungsbetriebe	**364**	134	230
Hotels	**117**	46	71
Bettenanzahl (alle Betriebsarten)	**34.800**	17.600	17.200
Betten in Hotels	**16.400**	10.800	5.600
Übernachtungen (alle Betriebsarten)	**4,18 Mio**	2,48 Mio	1,70 Mio
Übernachtungen in Hotels	**2,21 Mio**	1,50 Mio	0,71 Mio
Ankünfte (alle Betriebsarten)	**2,33 Mio**	1,53 Mio	0,80 Mio
Mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen (alle Betriebsarten)		1,6	1,8
Nettoanfangsrendite Hotel	**5,9%**		

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; MKG Consulting, Datenstand Q3/2026 - Daten für den Hotelmarkt beziehen sich i. d. R. auf den Jahresdurchschnittswert 2025.

Marktstimmung und Trends

Die stabile Nachfrage wird weiterhin sowohl vom Geschäftsreiseverkehr als auch vom Tourismus getragen. Internationale Leitmessen, Kongresse, Großveranstaltungen und Konzerte sorgen für eine kontinuierliche Auslastung der Hotels und tragen dazu bei, dass sich Hannover als bedeutender Hotelstandort in Norddeutschland behauptet. Gleichzeitig entwickelt sich das Angebot zunehmend differenzierter.

Neben klassischen Businesshotels gewinnen Lifestylekonzepte, Serviced Apartments und markenorientierte Hotelprodukte weiter an Bedeutung.

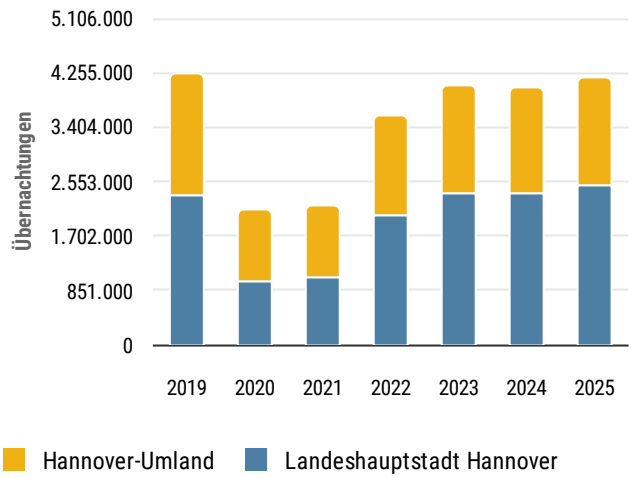
Die Kettenhotellerie baut ihre Marktposition dabei kontinuierlich aus. Internationale Betreiber investieren weiterhin in den Standort Hannover und stärken damit dessen Attraktivität für Geschäfts- und Freizeitreisende gleichermaßen.

Performance stabilisiert sich auf hohem Niveau

Die wichtigsten Performancekennzahlen zeigen insgesamt eine weiterhin positive Entwicklung: Die durchschnittliche Belegungsquote stieg 2025 auf rund 62 %, während der durchschnittliche Zimmerpreis leicht auf 102 Euro zurückging. Gleichzeitig erhöhte sich der Erlös je verfügbarem Zimmer (RevPAR) auf 64 Euro und erreichte damit den höchsten Wert seit 2019.

Die Entwicklung verdeutlicht die insgesamt robuste Nachfrage am Hotelstandort Hannover. Trotz eines leicht rückläufigen durchschnittlichen Zimmerpreises konnten die Hotels ihre Auslastung steigern und den RevPAR weiter verbessern. Der zunehmende Wettbewerb durch zusätzliche Kapazitäten wirkt sich damit bislang nicht negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung des Marktes aus.

Gästeübernachtungen in der Region Hannover 2019 bis 2025



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Datenstand Q2/2026.
Darstellung der Region Hannover.

Hotelangebot wächst kontinuierlich

Nicht nur die Nachfrage, sondern auch das Angebot entwickelt sich am Hotelstandort Hannover kontinuierlich weiter. Im Jahr 2025 standen in der Landeshauptstadt 134 Beherbergungsbetriebe mit rund 17.600 Betten zur Verfügung. Gegenüber 2019 entspricht dies einem Zuwachs von 23 Betrieben und mehr als 3.400 Betten. Auch in der Region Hannover wurden die Kapazitäten weiter ausgebaut. Insgesamt stieg die Zahl der Beherbergungsbetriebe auf 364, die Bettenkapazität auf knapp 34.800.

Die Entwicklung verdeutlicht, dass der Standort trotz eines intensiveren Wettbewerbs weiterhin als attraktiv eingeschätzt wird. Der kontinuierliche Ausbau des Angebots wird bislang von einer stabilen Nachfrage aufgenommen und schafft zugleich die Voraussetzungen, um künftig zusätzliche Messe-, Kongress- und Veranstaltungsverkehre sowie den wachsenden Freizeittourismus bedienen zu können.

Eckdaten Hotelmarkt Stadt Hannover 2021 bis 2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Hotels	38	41	43	46	46
Durchschnittliche Belegungsrate in %	27,1	56,6	58,1	60,3	62,1
Durchschnittlicher Zimmerpreis in Euro	71,70	95,90	104,80	103,10	102,00
RevPar (revenue per avaible room - Erlös je verfügbarer Zimmerkapazität) in Euro	19,40	54,30	60,90	62,90	64,00
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	1,8	1,7	1,7	1,7	1,6
Betten in Hotels	9.000	10.300	10.500	10.600	10.800

Werte für Stadt Hannover. Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, MKG Consulting Performance-Kennzahlen Kettenhotellerie; Datenstand Q3/2026

Hotelpipeline verändert den Markt

Die Projektpipeline unterstreicht das langfristige Vertrauen in den Hotelstandort Hannover. Mit der Eröffnung des zweiten Premier Inn im Frühjahr 2026 wächst die Präsenz internationaler Hotelketten weiter. Das neue Haus mit 220 Zimmern ergänzt den bestehenden Standort an der Hamburger Allee und stärkt insbesondere das Angebot im Budget- und Businesssegment. Gleichzeitig entstehen zahlreiche neue Kapazitäten durch die Revitalisierung bestehender Immobilien. So wird das ehemalige Hansa-Haus am Aegidientorplatz zu einem Motel One mit rund 200 Zimmern umgebaut, dessen Fertigstellung derzeit für 2027 vorgesehen ist.

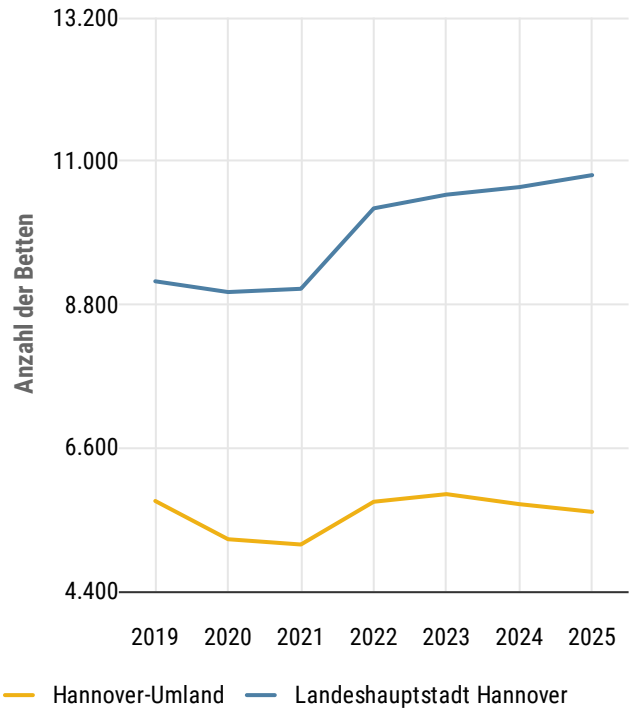
Auch das ehemalige Maritim Grand Hotel am Friedrichswall wird nach umfassender Sanierung als Penta Hotel wieder auf den Markt zurückkehren. Ergänzt wird diese Entwicklung durch die Umnutzung von Büroflächen zu Serviced Apartments an der Karl-Wiechert-Allee.

Auffällig ist dabei, dass die Weiterentwicklung des Hotelmarktes zunehmend weniger durch klassische Neubauten als durch Revitalisierungen, Umnutzungen und Betreiberwechsel geprägt wird. Damit folgt der Hotelmarkt einem allgemeinen Trend der Immobilienwirtschaft, Bestandsgebäude an neue Nutzungsanforderungen anzupassen.

Investmentmarkt

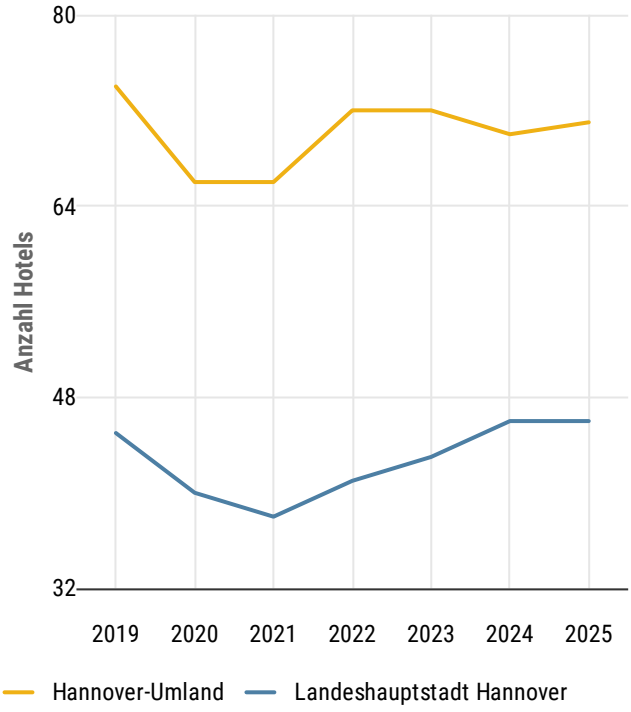
Auch der Investmentmarkt zeigt sich stabil. Nach der Belebung der vergangenen Jahre bleibt die Spitzenrendite für Hotelimmobilien in Hannover mit 5,9 % auf einem konstanten Niveau. Die stabile Nachfrage sowie die gut gefüllte Projektpipeline unterstreichen die weiterhin positive Einschätzung des Hotelstandorts durch Investoren.

Entwicklung der Bettenanzahl in Hotels 2019 bis 2025



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Jahresdurchschnittswerte, bezogen auf geöffnete Hotels, ohne Hotels garni), Datenstand Q2/2026

Entwicklung Hotelbetriebe 2019 bis 2025



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Jahresdurchschnittswerte, bezogen auf geöffnete Hotels, ohne Hotels garni), Datenstand Q3/2026

Ausblick: Wettbewerb nimmt weiter zu

Die Perspektiven für den Hotelmarkt bleiben insgesamt positiv. Hannover profitiert weiterhin von seiner starken Position als Messe-, Kongress- und Veranstaltungsstandort sowie von einer kontinuierlich wachsenden touristischen Nachfrage. Gleichzeitig wird sich der Wettbewerb durch neue Hotels und zusätzliche Bettenkapazitäten weiter intensivieren. Für Betreiber gewinnen daher eine klare Positionierung, moderne Hotelkonzepte und ein differenziertes Leistungsangebot zunehmend an Bedeutung.

Die zahlreichen Projektentwicklungen und Revitalisierungen zeigen, dass die Attraktivität des Hotelstandorts Hannover langfristig hoch eingeschätzt wird. Internationale Hotelketten, neue Betreiberkonzepte und die zunehmende Umnutzung bestehender Immobilien dürften die Entwicklung des Marktes in den kommenden Jahren maßgeblich prägen.

Wissenschaft und Wirtschaft

» Attraktive Flächen-, Immobilien- und Infrastrukturangebote für innovative und wissensbasierte Unternehmen

In den vergangenen Jahren sind am Standort Hannover gezielt attraktive Flächen-, Immobilien- und Infrastrukturangebote für innovative und wissensbasierte Unternehmen in unmittelbarer Nähe zu Campusbereichen der Hochschulen ausgebaut worden.

Science Area 30X

Hervorzuheben ist bspw. die "Science Area 30X", der frühere Wissenschafts- und Technologiepark in Hannover-Marienwerder, wo u.a. das Innovationszentrum von Faurecia und der Technopark in den vergangenen drei Jahren angesiedelt wurden. Hinzu gekommen sind der zweite Bauteil des Technologiezentrums von Hannoverimpuls und die Schornsteinfegerschule Niedersachsen.

Sie alle ergänzen die schon lange am Standort vorhandenen wissenschaftlichen Einrichtungen wie das Laserzentrum Hannover (LZH) und das Institut für Integrierte Produktion (IPH). Und die Entwicklung geht weiter: Auf dem Gelände entsteht derzeit das OPTICUM, ein Forschungsbau der Leibniz Universität für rund 89 Millionen Euro mit zahlreichen Großgeräten, Versuchshallen und Laboren für die verschiedenen Disziplinen der optischen Technologien.

ONETech Campus

Nördlich der Science Area 30X ist 2020 in Garbsen der neue Campus Maschinenbau der Leibniz Universität an den Start gegangen. Dort ist der ONETech Campus in Planung, der in unmittelbarer Nähe zu den Maschinenbauinstituten weitere hoch attraktive Flächen für technologieorientierte Unternehmen, Gründer und hochschulnahe Nutzungen anbieten wird. Das gesamte Technologiecluster Garbsen/Marienwerder mit zahlreichen Unternehmen und Forschungseinrichtungen gehört damit bundesweit zu den stärksten Standorten dieser Art.

Weitere wichtige Standorte für spannende Kooperationsprojekte zwischen Wirtschaft und Wissenschaft sind rund um den Medical Park und die Medizinische Hochschule Hannover, im Expo Park oder rund um die Standorte der regionalen Hochschulen zu finden.

Region Hannover
Der Regionspräsident

Impressum

Der Inhalt des Berichts wurde erarbeitet von der Projektgruppe Immobilienmarktbericht:

ANGERMANN HANNOVER GmbH
aptum GmbH
aurelis Real Estate Service GmbH
BAUM Unternehmensgruppe
bauwo Grundstücksgesellschaft mbH
BEOS AG
Delta Domizil GmbH
Deutsche Reihenhaus AG
DIE WOHNKOMPANIE Nord GmbH
Eisenberger Real Estate GmbH
ENGEL & VÖLKERS Commercial Hannover GmbH
FIH Fürst Immobilien Hannover GmbH
GETEC Immobilien GmbH
GlaserProjektInvest GmbH
Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG
hanova
HAUS & GRUNDEIGENTUM Service
HENSCHEL Immobilien
Instone Real Estate Development GmbH
Jones LangLaSalle SE
KSG Hannover GmbH
Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft
meravis Immobiliengruppe
NLG mbH
RAHLFS Immobilien GmbH
Region Hannover Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung
S-ImmobilienVermittlung
STRABAG Real Estate GmbH
Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG
in Zusammenarbeit mit bulwiengesa GmbH

Text: Hilmar Engel, Wirtschaftsförderung Region Hannover
Redaktion: Sylvia König-Hapke, Stabsstelle Marketing
Stand: 9/2025

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten

Region Hannover