

Stand: September 2026

IMMOBILIEN-MARKTBERICHT 2026 KOMPAKT

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Region Hannover

Investmentmarkt

Investmentmarkt von Einzeltrans-aktionen geprägt

Der hannoversche Investmentmarkt blieb 2025 verhalten. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 500 Millionen Euro wurde der zehnjährige Durchschnitt von rund 630 Millionen Euro zwar unterschritten, das Ergebnis lag jedoch über dem Niveau der beiden Vorjahre und bestätigt die schrittweise Stabilisierung des Marktgeschehens.

Im ersten Halbjahr 2026 wurden Immobilien im Wert von rund 190 Millionen Euro gehandelt. Auffällig ist der hohe Anteil von Büro- und Geschäftshäusern. Während Büroinvestments bundesweit weiterhin selektiv erfolgen, prägten sie den hannoverschen Markt aufgrund von einzelnen großvolumigen Transaktionen besonders stark.

Der Investmentmarkt befindet sich weiterhin in einer Preisfindungsklemme. Zwar ist auf Käuferseite grundsätzlich Interesse vorhanden, doch unterschiedliche Preisvorstellungen von Käufer- und Verkäuferseite erschweren weiterhin den Abschluss von Transaktionen. So bleibt das Marktgeschehen weiterhin von einer geringen Transaktionsdichte geprägt.

Büro- und Geschäftshäuser
25 %
Anteil am Trans-aktionsvolumen 2025

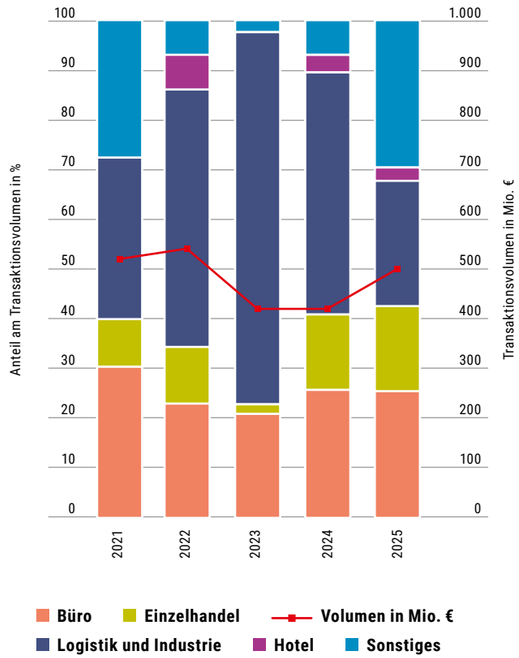
knapp
500 Mio. €
Transaktionsvolumen im Jahr 2025

rund
190 Mio. €
Transaktionsvolumen 1. Halbjahr 2026

Visualisierung: Techfactory Garbsen

Erfahren Sie online noch mehr Details!

Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt
Verteilung über Teilmärkte 2021 bis 2025



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

Büroimmobilien

Büromarkt bestätigt Vorjahresniveau

Leerstandsquote
6,2 %
Stadt Hannover
2026

Spitzenmiete
23,50 €/qm

Auf dem hannoverschen Büroimmobilienmarkt zeigt sich eine Stabilisierung der Vermietungsaktivität. Im ersten Halbjahr 2026 wurden rund 60.000 qm Bürofläche umgesetzt. Damit bewegt sich der Flächenumsatz auf dem Niveau der Vorjahre. Für das Gesamtjahr wird ein Ergebnis in der Größenordnung des Vorjahres erwartet. Nach rund 100.000 qm im Jahr 2025 dürfte sich der Büromarkt damit erneut auf einem stabilen Niveau bewegen, jedoch weiterhin unter dem Fünfjahresdurchschnitt von rund 124.000 qm bleiben.

Die Nachfrage bleibt differenziert. Unternehmen prüfen ihren Flächenbedarf weiterhin sorgfältig und legen bei Anmietungsentscheidungen verstärkt auf Qualität, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit. Gefragt sind vor allem moderne, gut erreichbare Büroflächen mit zeitgemäßer technischer Ausstattung und einer hohen Aufenthaltsqualität. Weniger marktgerechte Bestände geraten hingegen stärker unter Anpassungsdruck.

Bei der Spitzenmiete sind kurzfristig keine weiteren Impulse zu erwarten. Nach den Anstiegen der vergangenen Jahre zeichnet sich vielmehr eine Phase der Konsolidierung weitgehend stabiler Mietniveaus ab.

4,76 Mio. qm
Büroflächenbestand
Stadt Hannover
2026

Bild: Bürocampus H3ö, MONA

Büro	
Mietfläche Büroflächenbestand 2026 in qm MF-G	**5,27 Mio.**
Stadt Hannover	4,76 Mio.
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	0,51 Mio.
Büroflächenumsatz 2025 in qm MF-G	**101.500**
Stadt Hannover	96.500
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	5.000
Büroflächenumsatz 1. Halbjahr 2026 in qm MF-G	**59.000**
Stadt Hannover	56.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	3.000
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	**23,50**
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen 2026	**5,1 %**

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

Hinweis: Definitionen gemäß Richtlinien der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

Erfahren Sie online noch mehr Details!

Logistikimmobilien

Logistikmarkt stabilisiert sich

216.000 qm
Logistikflächenumsatz 2025

Der Markt für Logistik- und Produktionsimmobilien stabilisiert sich nach einem schwachen Vorjahr mit einem Flächenumsatz von rund 216.000 qm. Im ersten Halbjahr 2026 wurden rund 115.000 qm vermietet oder eigengenutzt. Damit dürfte das Gesamtjahresergebnis erneut in etwa auf dem Niveau der Vorjahre liegen. Die Nachfrage konzentriert sich dabei auf kleinere und mittelgroße Flächen, während großflächige Objekte derzeit seltener nachgefragt werden.

Die Nachfrage bleibt damit robust, erreicht jedoch nicht mehr das Niveau der Boomjahre. Gleichzeitig haben sich Anmietungs- und Entscheidungsprozesse spürbar verlängert. Insbesondere Eigennutzer agieren zurückhaltend und prüfen Investitionen vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Unsicherheiten und hoher Baukosten besonders sorgfältig.

Das Flächenangebot wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen und damit auch einer erwarteten steigenden Nachfrage gerecht werden. Bei den Spitzenmieten zeichnet sich eine Stabilisierung auf dem erreichten Niveau ab. Die Durchschnittsmieten geben hingegen leicht nach. Dies verdeutlicht die zunehmende Qualitätsdifferenzierung des Marktes: Hochwertige Immobilien behaupten ihr Mietniveau, während Objekte mit Defiziten bei Lage und Gebäudequalität einen stärkeren Preisdruck erfahren.

Logistikflächenbestand
4,2 Mio. qm

6,40 €/qm
Spitzenmiete

Bild: Logistikhalle Karlsruher Straße, Laatzen

Erfahren Sie online noch mehr Details!

Logistik und Light Industrial	
Logistikflächenbestand 2026 in qm	**4,2 Mio.**
davon investmentfähiger Flächenbestand (nach 01/2017 errichtet)	**1,3 Mio.**
Logistikflächenumsatz 2025 in qm	**216.000**
davon Vermietungen	215.500
davon Eigennutzungen	500
Logistikflächenumsatz 1. Halbjahr 2026 in qm	**115.000**
davon Vermietungen	109.500
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. Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2025 und eigenen Berechnungen.

Hinweis: Der Flächenbestand ist eine Fortschreibung auf Basis von Bestandserhebungen aus Q4/2022.

Wohnimmobilien

Wohnungsbau bleibt unter Druck

Der Wohnungsneubau in der Region Hannover verlor 2025 weiter an Fahrt. Mit nur 1.857 genehmigten und 1.830 fertiggestellten Wohnungen blieb die Bautätigkeit deutlich hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Da sich die niedrigen Genehmigungszahlen erst mit zeitlicher Verzögerung auf die Fertigstellungen auswirken, ist mittelfristig keine spürbare Entspannung des Wohnungsmarktes zu erwarten.

In der ersten Jahreshälfte 2026 deutet sich bei den Baugenehmigungen jedoch eine leichte Belebung an. Mit beschleunigten Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie vereinfachten Baustandards sollen neue Impulse für den Wohnungsbau gesetzt, Verfahren verkürzt und Kosten gesenkt werden. Ob diese Maßnahmen angesichts der weiterhin hohen Bau- und Finanzierungskosten eine nachhaltige Wirkung entfalten, bleibt jedoch abzuwarten.

Spitzenmiete
18,70 €/qm
Neubau

Rund **1.800** fertiggestellte Wohnungen in Stadt und Umland 2025

Erfahren Sie online noch mehr Details!

Spitzensegment
6.500 €/qm
Eigentum Neubau



Bild: Kronsrode, Baufeld B2, Wohnen im Bogen

Wohnen	
Genehmigungen 2025 (Wohnungen)	**1.857**
Stadt Hannover	590
Hannover-Umland	1.267
Fertigstellungen 2025 (Wohnungen)	**1.830**
Stadt Hannover	814
Hannover-Umland	1.016
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, Spitzensegment in €/qm	6.500
Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt in €/qm	5.300
Vervielfacher 2026	
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Spitzensegment	22,0
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Durchschnitt	20,0

Die Werte für Mieten, Kaufen und Vervielfacher beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, bulwiengesa GmbH. Angaben von Marktteilnehmer*innen. Datenstand Q3/2026.

Hinweis: Die Daten für Fertigstellungen und Genehmigungen beziehen sich auf die Errichtung von neuen Wohngebäuden.

Einzelhandelsimmobilien

Einzelhandels-standort Hannover bleibt attraktiv

Für die Region Hannover wird 2026 ein Einzelhandelsumsatz von rund 9,05 Mrd. Euro erwartet. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg um mehr als 300 Mio. Euro. Dank seiner hohen Zentralität und seines großen Einzugsgebiets behauptet Hannover weiterhin seine starke Stellung als Einkaufsstandort.

Auch auf Nutzerseite besteht grundsätzlich Interesse an zentralen Lagen. Gefragt sind vor allem gut sichtbare, flexibel nutzbare Flächen in etablierten Lagen. Größere Bestandsimmobilien erfordern dagegen häufig umfangreiche Umbauten und neue Nutzungskonzepte, um den aktuellen Marktanforderungen gerecht zu werden.

Der Strukturwandel in der Innenstadt setzt sich damit fort. Die Herausforderung liegt weniger in einer fehlenden Nachfrage als in der Anpassung bestehender Immobilien an veränderte Flächenanforderungen und neue Handelskonzepte.



Bild: Dille & Kamille, Georgstraße Hannover

9,43 Mrd. €
einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Spitzenmiete liegt bei 150 €/qm

Einzelhandelszentralität 121,4 Stadt Hannover

Einzelhandel	
Einzelhandelszentralität 2026 (Deutschland = 100)	
Stadt Hannover	121,4
Region Hannover (inkl. Stadt Hannover)	110,0
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2026 in €	**9,43 Mrd.**
Stadt Hannover	4,27 Mrd.
Hannover-Umland	5,16 Mrd.
Einzelhandelsumsatz 2026 in €	**9,05 Mrd.**
Stadt Hannover	4,53 Mrd.
Hannover-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

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

Erfahren Sie online noch mehr Details!

Hotelimmobilien

Hotelmarkt entwickelt sich positiv

4,18 Mio.
Übernachtungen 2025

Betten in Hotels
16.400
in Stadt und Umland 2025

Der hannoversche Hotelmarkt setzte seine stabile Entwicklung 2025 fort. In der Stadt Hannover wurden rund 2,48 Millionen Übernachtungen registriert. Gleichzeitig nahm sowohl die Zahl der Beherbergungsbetriebe als auch das verfügbare Bettenangebot zu.

Auch die betrieblichen Kennzahlen zeigen eine insgesamt positive Entwicklung. Die Belegungsrate und der RevPAR stiegen leicht an, während der durchschnittliche Zimmerpreis etwas nachgab. Damit wurde der Rückgang bei den Übernachtungspreisen durch eine bessere Auslastung mehr als ausgeglichen.

Die Projektpipeline bei Hotels bleibt gut gefüllt. Neben Neubauprojekten prägen vor allem Nutzungsänderungen und Sanierungen das künftige Angebot. Zugleich gewinnen Ketten- und Markenhotels weiter Marktanteile, was den Wettbewerbsdruck auf kleinere, unabhängige Betriebe erhöht. Insgesamt bestätigt die Entwicklung das anhaltende Vertrauen in den Hotelstandort Hannover.

Erfahren Sie online noch mehr Details!

117
Hotels in Stadt und Umland 2025

Bild: Premier Inn, Hannover Hamburger Allee

Hotel	
Anzahl Beherbergungsbetriebe 2025	**364**
Stadt Hannover	134
Umland	230
Davon Hotels 2025	**117**
Stadt Hannover	46
Umland	71
Bettenanzahl (alle Betriebsarten) 2025	**34.800**
Stadt Hannover	17.600
Hannover-Umland	17.200
Betten in Hotels 2025	**16.400**
Stadt Hannover	10.800
Hannover-Umland	5.600
Übernachtungen (alle Betriebsarten) 2025	**4,18 Mio.**
Stadt Hannover	2,48 Mio.
Hannover-Umland	1,70 Mio.
Übernachtungen in Hotels 2025	**2,21 Mio.**
Stadt Hannover	1,50 Mio.
Hannover-Umland	0,71 Mio.
Ankünfte (alle Betriebsarten) 2025	**2,33 Mio.**
Stadt Hannover	1,53 Mio.
Hannover-Umland	0,80 Mio.
Mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen (alle Betriebsarten) 2025	**1,8**
Stadt Hannover	1,6
Kennzahlen Kettenhotellerie Stadt Hannover 2025	
Belegungsrate	62,1 %
Zimmerpreis in €	102,00
RevPAR (Erlös pro Zimmer) in €	64,00
Nettoanfangsrendite Hotel Spitzengruppe 2026	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.

IMPRESSUM

Der Regionspräsident
Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Region Hannover

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 Hannover Commercial
FIH Fürst Immobilien Hannover GmbH
GETEC Immobilien GmbH
Goldbeck Nord GmbH
Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG
hanova
HAUS & GRUNDEIGENTUM Service
HENSCHEL Immobilien
HRG – Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG
Instone Real Estate Development GmbH
Jones Lang LaSalle SE
KSG Hannover GmbH
Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft
meravis Bauträger GmbH
Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG)
RAHLFS IMMOBILIEN GmbH
Region Hannover Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung
S-ImmobilienVermittlung Hannover GmbH
STRABAG Real Estate GmbH
Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG

in Zusammenarbeit mit bulwiengesa GmbH

Text bulwiengesa GmbH

Redaktion Region Hannover
Dr. Kai Ingwersen (Datenerhebung),
Sylvia König-Hapke

Gestaltung B&B. Markenagentur GmbH

Bildverzeichnis Herzog & de Meuron: Titel
LMT3 Architekten,
Loomn Architekturkommunikation: Seite 2
Olaf Mahlstedt: Seite 4, 6, 8, 10, 12

Die vorliegende Unterlage ist ein Auszug aus der Onlineausgabe des Immobilienmarktberichts Hannover, Stand September 2026.
Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Zur methodischen Erhebung der Daten

Hinweis: Das Marktgebiet umfasst bei Büroimmobilien die Städte Langenhagen, Garbsen, Laatzen und Hannover. Bei Logistikimmobilien werden Umsätze in der gesamten Region betrachtet. Ausschlaggebend für die Umsatzstatistik ist nicht der Zeitpunkt der Fertigstellung oder des Einzugs in ein neues Gebäude, sondern der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bei Miet- und Kaufverträgen beziehungsweise der Baubeginn bei selbst genutzten Immobilien. Die Region orientiert sich damit an den Vorgaben der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif), die in allen großen deutschen Städten Anwendung finden.

Aktuelle Projektinformationen, weitere Daten und Karten finden Sie unter:
www.immobilienmarktbericht-hannover.de

REGION HANNOVER
Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

Telefon: +49 (0) 511 61623-214

wirtschaftsfoerderung@region-hannover.de
www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de

LANDESHAUPTSTADT HANNOVER
Wirtschaftsförderung

Haus der Wirtschaftsförderung
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

Telefon: +49 (0) 511 16831-313

wirtschaftsfoerderung@hannover-stadt.de
www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de

www.immobilienmarktbericht-hannover.de