

**HAN
NOV
ER** 

Stand: September 2025

IMMOBILIEN- MARKTBERICHT 2025 KOMPAKT

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Region Hannover



Investmentmarkt stabilisiert sich

Der deutsche Immobilienmarkt war auch in der ersten Jahreshälfte von Unsicherheit geprägt. Schwankende Rahmenbedingungen auf den nationalen und internationalen Märkten erschweren verlässliche Prognosen. Je nach Branche führt das weiterhin zu zurückhaltenden Investitionen und geringeren Flächenumsätzen.

Der hannoversche Investmentmarkt hat sich nach den starken Einbrüchen der Jahre 2020 bis 2022 in den letzten zwei Jahren auf einem Niveau von gut 400 Mio. Euro stabilisiert. Im Durchschnitt wurden in den letzten zehn Jahren Umsätze von etwa 650 Mio. Euro pro Jahr erzielt.

Aktuell ist das Transaktionsgeschehen von einer stabilen Nachfrage geprägt. Im ersten Halbjahr 2025 wurden in Hannover Abschlüsse mit einem Investmentvolumen von rund 160 Mio. Euro verzeichnet. Erste Transaktionen zu Beginn des zweiten Halbjahres deuten auf ein starkes zweites Halbjahr hin.

SAMMLUNGSZENTRUM
Landschaft Hannover

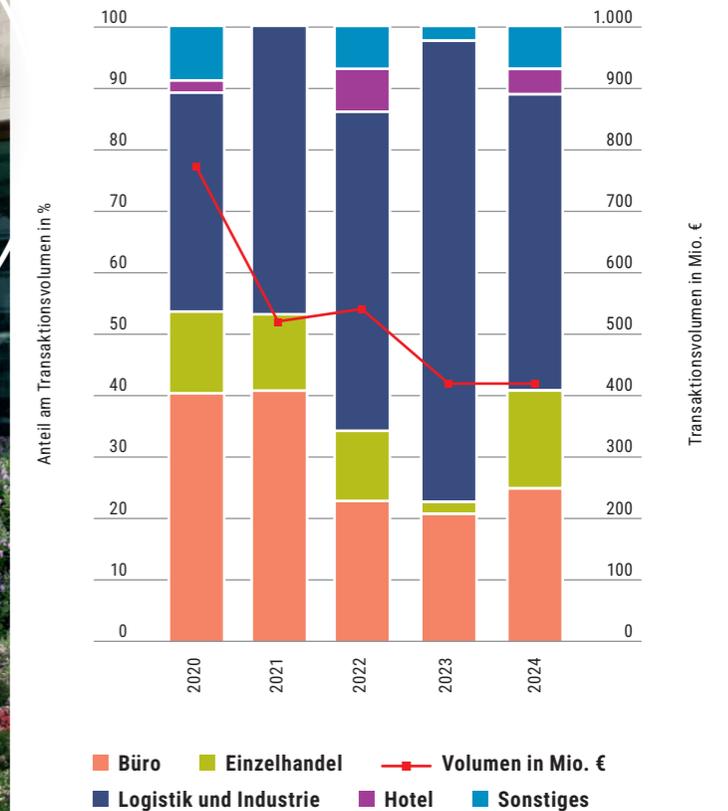
413 Mio. €
Transaktionsvolumen 2024

rund
160 Mio. €
Transaktionsvolumen
1. Halbjahr 2025

Logistik
und Industrie
49 %
Anteil am Transaktionsvolumen
2024



Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt
Verteilung über Teilmärkte 2020 bis 2024



Quelle: bulwiengesa AG, Daten für die Region Hannover, Datenstand Q2/2025

Erholung am Markt – Unternehmen setzen auf bessere Lage und höhere Qualität

Bis Mitte 2025 wurden bereits rund 63.000 qm Bürofläche umgesetzt – mehr als im ersten Halbjahr 2024 (50.000 qm). Für das gesamte Jahr wird ein Umsatz von über 120.000 qm erwartet. Damit stabilisiert sich der Markt wieder auf dem Niveau von vor dem Einbruch im Jahr 2022. Zwischen 2020 und 2024 lag der Durchschnittsumsatz bei rund 135.000 qm, im vergangenen Jahr wurden sogar fast 140.000 qm umgesetzt.

Deutlicher Trend: Unternehmen achten bei der Anmietung zunehmend auf attraktivere Standorte und Qualität. Gleichzeitig geht der individuelle Flächenbedarf zurück, da neue Arbeitsplatzkonzepte und mehr Homeoffice kleinere und effizientere Büros ermöglichen.

Für die Spitzenmieten erwarten Marktteilnehmer*innen deshalb einen deutlichen Anstieg auf bis zu 24,50 Euro pro qm – im Vorjahr lag der Wert noch bei 21,50 Euro.

Leerstandsquote
5,8 %
Stadt Hannover

4,74 Mio. qm
Büroflächenbestand
Stadt Hannover

Spitzenmiete
24,50 €/qm

Erfahren
Sie online noch
mehr Details!



Büro

Mietfläche Büroflächenbestand 2025 in qm MF-G	5,25 Mio.
Stadt Hannover	4,74 Mio.
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	0,51 Mio.
Büroflächenumsatz 2024 in qm MF-G	139.000
Stadt Hannover	124.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	15.000
Büroflächenumsatz 1. Halbjahr 2025 in qm MF-G	63.000
Stadt Hannover	60.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	3.000
Leerstand 2025 in qm MF-G	323.000
Stadt Hannover	273.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	50.000
Leerstandsquote 2025	6,1 %
Stadt Hannover	5,8 %
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	9,7 %
Spitzenmiete 2025 in €/qm MF-G	24,50
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen 2025	5,2 %

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2025

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

Neubauprojekte kurz vor dem Start, Mieten steigen

Im Jahr 2024 schloss der regionale Markt für Logistik- und Produktionsimmobilien mit einem Umsatz von nur noch gut 130.000 qm schwach ab. Das erste Halbjahr 2025 zeigt mit einem Flächenumsatz von rund 85.000 qm noch keine klare Trendwende, aber die Umsätze scheinen sich bei steigenden Mieten zu stabilisieren.

Trotz der Abkühlung der deutschen Wirtschaft und einer unsicheren Gemengelage mit Blick auf internationale Lieferketten und Zollbeschränkungen bleibt die Nachfrage nach schnell verfügbaren, neuen Logistikflächen mittelfristig marktprägend. Mehrere Projekte in der Region Hannover sind fast fertig und werden dem Markt kurzfristig zur Verfügung stehen.

131.000 qm
Logistikflächenumsatz
2024

6,60 €/qm
Spitzenmiete

Logistikflächen-
bestand
4,2 Mio. qm

Erfahren
Sie online noch
mehr Details!



Logistik und Produktion

Logistikflächenbestand 2025 in qm	4,2 Mio.
davon investmentfähiger Flächenbestand (nach 01/2016 errichtet)	1,4 Mio.
Logistikflächenumsatz 2024 in qm	131.000
davon Vermietungen	109.000
davon Eigennutzungen	22.000
Logistikflächenumsatz 1. Halbjahr 2025 in qm	85.000
davon Vermietungen	85.000
davon Eigennutzungen	-
Mieten Spitzenlagen 2025	
Spitzenmiete in €/qm	6,60
Durchschnittsmiete in €/qm	5,10
Nettoanfangsrendite Logistikzentren in Spitzenlagen 2025	4,9 %

Alle Werte beziehen sich auf die Region Hannover.

Quelle: bulwiengesag AG; Erhebungen der Region Hannover; der Flächenbestand ist eine Fortschreibung auf Basis von Bestandserhebungen aus Q4/2022, Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2025 und eigenen Berechnungen.

Hoher Bedarf, wenig Neubau: Marktlage bleibt angespannt

Der Bedarf an Wohnraum ist in Hannover ungebrochen hoch. Trotzdem pendelt sich die Bautätigkeit in Stadt und Umland von Hannover vorerst auf einem niedrigen Niveau ein. 2024 wurden nur rund 2.600 Wohneinheiten fertiggestellt. Die ebenfalls sinkenden Genehmigungszahlen deuten darauf hin, dass sich die Lage mittelfristig kaum entspannt.

Es bleibt abzuwarten, wie schnell die erneute Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung ihre Wirkung entfaltet und den Wohnbau sowohl bei Neubau als auch beim Umbau im Bestand befördert. Investoren*innen und Projektentwickler*innen hatten zuletzt die Entwicklung eher beobachtet, was zu Verzögerungen und Zurückhaltung vor allem bei neuen Projekten führte.

Spitzenmiete
18,20 €/qm
Neubau

Rund **2.600**
fertiggestellte
Wohneinheiten in
Stadt und
Umland 2024

Spitzengruppe
6.550 €/qm
Eigentum Neubau

Erfahren
Sie online noch
mehr Details!



Wohnen

Genehmigungen 2024 (Wohneinheiten)	
Stadt Hannover	933
Umland	1.685
Fertigstellungen 2024 (Wohneinheiten)	
Stadt Hannover	1.234
Umland	1.374
Mieten 2025	
Neubau, Spitzenmiete in €/qm	18,20
Neubau, Durchschnittsmiete in €/qm	14,40
Wiedervermietung, Spitzenmiete in €/qm	14,50
Wiedervermietung, Durchschnittsmiete in €/qm	10,80
Kaufen 2025	
Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe in €/qm	6.550
Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt in €/qm	5.200
Vervielfacher 2025	
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser, Spitzengruppe	23,0
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser, Durchschnitt	19,5

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

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, bulwiengesa AG; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2025

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

Hannover bleibt attraktiv für Handel und Gastronomie

Die Region Hannover zählt zu den umsatzstärksten Handelsstandorten Deutschlands. Für 2025 wird mit einem Umsatz von rund 8,73 Mrd. Euro im Einzelhandel gerechnet, über 160 Mio. Euro mehr als im Vorjahr.

Die Top-Lagen in Hannovers Innenstadt wie Georgstraße, Große Packhofstraße, Bahnhofstraße und Karmarschstraße ziehen nach schwierigen Jahren wieder mehr Kundschaft an. Im Umland bestimmen Fachmarkttagglomerationen, Shoppingcenter, Stadtteillagen und attraktive Innenstädte das Bild des Einzelhandels.

9,08 Mrd. €
einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Erfahren Sie online noch mehr Details!



Einzelhandelszentralität
122,8
Stadt Hannover

Spitzenmiete liegt bei
150 €/qm

Einzelhandel

Einzelhandelszentralität 2025 (Deutschland = 100)	
Stadt Hannover	122,8
Region Hannover (inkl. Stadt Hannover)	110,1
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2025 in €	9,08 Mrd.
Stadt Hannover	4,10 Mrd.
Umland	4,98 Mrd.
Einzelhandelsumsatz 2025 in €	8,73 Mrd.
Stadt Hannover	4,40 Mrd.
Umland	4,33 Mrd.
Mieten 2025	
Spitzenmiete City 1a-Lage in €/qm*	150
Durchschnittsmiete City 1a-Lage in €/qm*	120
Renditen 2025	
Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen*	4,8 %
Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren	5,5 %

* Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße

Quelle: MB Research 2025; Einschätzungen von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2025

Hotelmarkt im Aufwind – mehr als vier Millionen Übernachtungen 2024

Die Zahl der Übernachtungen in der Landeshauptstadt Hannover erreichte 2024 mit 2,38 Mio. erneut einen Höchststand. Neben dem klassischen Geschäftsreiseturismus zu den Leitmesse sorgen verstärkt auch touristische Reisen zu attraktiven Großkonzerten und ein breiter aufgestelltes Tagungsgeschehen und entsprechende MICE-Veranstaltungen (Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions) für diesen Zuwachs.

Die Attraktivität des Hotelstandorts Hannover für die Immobilienwirtschaft wird durch zahlreiche Projekte unterstrichen. Seit Anfang 2020 wurden in der Stadt Hannover zehn Hotels mit insgesamt rund 1.500 Zimmern eröffnet. Weitere Neubauten sind geplant oder bereits im Bau.

4,03 Mio.
Übernachtungen
2024

Betten in Hotels
rund **16.350**
in Stadt und
Umland 2024

Erfahren
Sie online noch
mehr Details!



114
Hotels in Stadt
und Umland
2024

Hotel

Anzahl Beherbergungsbetriebe 2024	349
Stadt Hannover	131
Umland	218
Davon Hotels 2024	114
Stadt Hannover	46
Umland	68
Bettenanzahl (alle Betriebsarten) 2024	34.026
Stadt Hannover	17.088
Umland	16.938
Betten in Hotels 2024	16.334
Stadt Hannover	10.599
Umland	5.735
Übernachtungen (alle Betriebsarten) 2024	4,03 Mio.
Stadt Hannover	2,38 Mio.
Umland	1,65 Mio.
Übernachtungen in Hotels 2024	2,15 Mio.
Stadt Hannover	1,44 Mio.
Umland	0,71 Mio.
Ankünfte (alle Betriebsarten) 2024	2,24 Mio.
Stadt Hannover	1,44 Mio.
Umland	0,79 Mio.
Mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen (alle Betriebsarten) 2024	
Stadt Hannover	1,7
Region Hannover (inkl. Stadt Hannover)	1,8
Kennzahlen Kettenhotellerie Stadt Hannover 2024	
Belegungsrate	62,5 %
Zimmerpreis in €	106,00
RevPAR (Erlös pro Zimmer) in €	66,00
Nettoanfangsrendite Hotel Spitzengruppe 2025	5,9 %

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; MKG Consulting; Datenstand Q3/2025

Daten für den Hotelmarkt beziehen sich i. d. R. auf den Jahresdurchschnittswert 2024



Region Hannover

IMPRESSUM

Der Regionspräsident

Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung

**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 Reihenhäuser AG
DIE WOHNKOMPANIE Nord GmbH
Eisenberger Real Estate GmbH
Engel & Völkers Hannover Commercial
FIH Fürst Immobilien Hannover GmbH
GETEC Immobilien GmbH
Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG
hanova
HAUS & GRUNDEIGENTUM Service

HENSCHEL Immobilien
Instone Real Estate Development GmbH
Jones Lang LaSalle SE
KSG Hannover GmbH
Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft
meravis Bauträger GmbH
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 AG

Text Hilmar Engel, Wirtschaftsförderung

Redaktion Sylvia König-Hapke, Stabsstelle Marketing

Gestaltung B&B. Markenagentur GmbH

Bildverzeichnis Olaf Mahlstedt: Titel, Seite 6, 8, 10
bauwo Grundstücksgesellschaft mbH: Seite 2
Delta Bau AG: Seite 4

Die vorliegende Unterlage ist ein Auszug aus
der Onlineausgabe des Immobilienmarktberichts
Hannover, Stand September 2025.
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

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**



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.immobiliemarktbericht-hannover.de