



HANNOVER

Stand: Januar 2024

IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024 KOMPAKT

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Region Hannover

Transaktions- geschehen bleibt auf niedrigem Niveau

Die grundsätzlich positive wirtschaftliche Entwicklung über die letzte Dekade hinweg hat eine nachhaltige Nachfrage nach Immobilien in allen Teilmärkten mit sich gebracht und die Position Hannovers als bedeutendsten Standort nach den sieben großen A-Städten in Deutschland gefestigt und ausgebaut. Hannover bietet attraktive Investmentchancen und zieht nationale sowie internationale Investor*innen an, die in werthaltige Standorte investieren wollen.

Dennoch ist das Transaktionsgeschehen aktuell überprägt von einer bundesweit eingebrochenen Nachfrage. Aktuell ist das Investitionsvolumen zwar immer noch durch schwache Nachfrage geprägt, dennoch konnte das Vorjahresergebnis (411 Mio. €) mit 413 Mio. € leicht übertroffen werden. Schwerpunkt war erneut mit 49 % das Segment Industrie und Produktion, das 2023 allerdings 75 % umfasste. Prägend für das Umsatzvolumen waren vor allem einige große Transaktionen von über 20 Mio. €.

Logistik
und Industrie

49 %

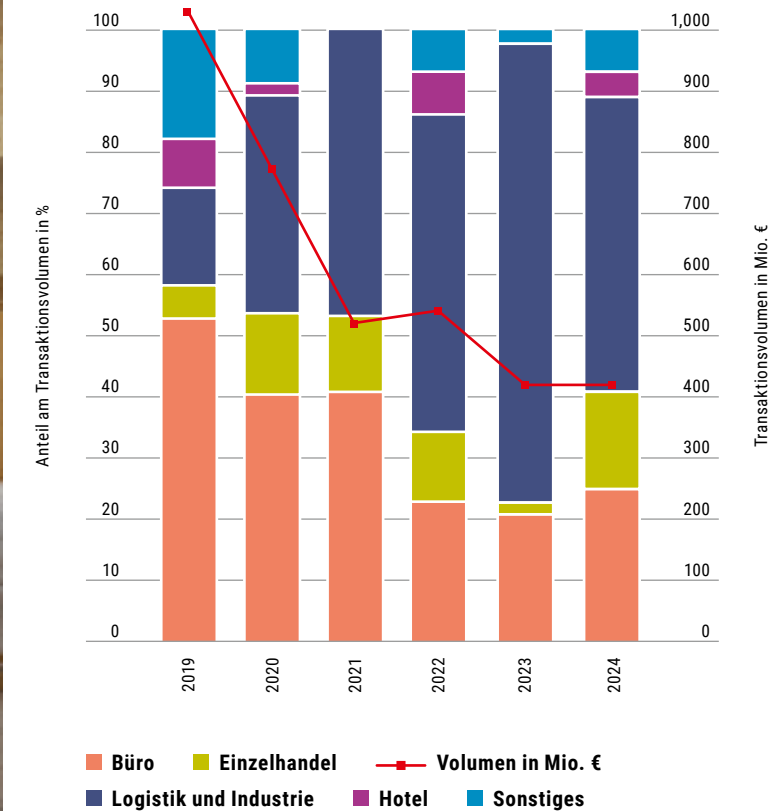
Anteil am Trans-
aktionsvolumen
2024

413 Mio. €
Transaktions-
volumen 2024

Erfahren
Sie online noch
mehr Details!



Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt
Verteilung über Teilmärkte 2019 bis 2024



Quelle: bulwiengesa AG, Daten für die Region Hannover, Datenstand Q1/2025

Marktumfeld bleibt herausfordernd, aber erste Anzeichen für eine Erholung

Nach einem deutlichen Rückgang des Flächenumsatzes im Jahr 2023 auf 85.000 qm zeigt der Büromarkt Hannover nun eine klare Erholung mit einem Gesamtflächenumsatz von 139.000 qm. Damit wird das Durchschnittsniveau von 145.000 qm seit 2019 nahezu erreicht. Viele Unternehmen haben bestehende Verträge verlängert oder Neuanmietungen hinausgezögert, um sich an hybride Arbeitsmodelle anzupassen. Diese Phase scheint nun zu enden, wie die steigende Zahl neuer Mietverträge zeigt.

Leerstandsquote
5,3 %
Stadt Hannover

4,69 Mio. qm
Büroflächenbestand
Stadt Hannover

Spitzenmiete
21,40 €/qm
in der City

Erfahren Sie online noch mehr Details!



Büro	
Büroflächenbestand 2024 in qm MF-G	5,20 Mio.
Stadt Hannover	4,69 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
Leerstand 2024 in qm MF-G	292.000
Stadt Hannover	250.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	42.000
Leerstandsquote 2024	5,6 %
Stadt Hannover	5,3 %
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	8,2 %
Spitzenmiete 2024 in €/qm MF-G	
City	21,40
Cityrand	16,50
Durchschnittsmiete 2024 in €/qm MF-G	
City	15,30
Cityrand	12,50
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2024	4,9 %

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q1/2025

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



Zurückhaltung mit Blick auf angespannte gesamtwirtschaftliche Lage

Im Jahr 2024 verzeichnete der regionale Markt für Logistik- und Produktionsimmobilien erneut einen Umsatzrückgang von 230.000 auf knapp über 130.000 qm, nachdem im Rekordjahr 2022 noch 420.000 qm umgesetzt wurden. Dieser Trend setzt sich 2024 fort, mit einem Flächenumsatz von zunächst nur knapp über 130.000 qm. Ein vergleichbar niedriges Umsatzniveau wurde zuletzt zwischen 2012 und 2016 verzeichnet.

131.000 qm
Logistikflächenumsatz
2024

6,40 €/qm
Spitzenmiete

Logistikflächen-
bestand
4,1 Mio. qm

Erfahren Sie online noch mehr Details!



Logistik und Produktion

Logistikflächenbestand 2024 in qm	4,1 Mio.
davon investmentfähiger Flächenbestand (nach 01/2015 errichtet)	1,3 Mio.
Logistikflächenumsatz 2024 in qm	131.000
davon Vermietungen	109.000
davon Eigennutzungen	22.000
Mieten in Spitzenlagen 2024	
Spitzenmiete in €/qm	6,40
Durchschnittsmiete in €/qm	5,00
Nettoanfangsrendite Logistikzentren in Spitzenlagen 2024	4,8 %

Datenstand: Q 1/2025

Alle Werte beziehen sich auf die Region Hannover.

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; der Flächenbestand ist eine Fortschreibung auf Basis von Bestandserhebungen aus Q4/2022, Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2024, und eigenen Berechnungen.

Marktdynamik kühlt ab, Polykrisen belasten Angebot und Nachfrage

Hannover verzeichnet 2023 einen Höchststand an Fertigstellungen, während die Baugenehmigungen stark zurückgehen. Die Vielzahl von Krisen und die Unsicherheiten in der Umsetzung der EU-Taxonomie führen zu Einbrüchen bei Angebot und Nachfrage. Prognosen zeigen einen Rückgang der Kaufpreise bei Bestands- und Neubauten, der zur Jahresmitte aber gestoppt scheint. Gleichzeitig steigen die Mieten und verschärfen die angespannte Marktlage. Investor*innen und Projektentwickler*innen ziehen sich zunehmend zurück und beobachten den Markt abwartend, was zu Verzögerungen bei neuen Projekten führt.

Spitzenmiete
17,50 €/qm
Neubau

Spitzengruppe
6.450 €/qm
Eigentum Neubau

Rund **5.300**
fertiggestellte
Wohneinheiten in
Stadt und
Umland 2023

Erfahren
Sie online noch
mehr Details!



Wohnen

Genehmigungen 2023

Stadt Hannover	1.856
Umland	2.387

Fertigstellungen 2023

Stadt Hannover	3.937
Umland	1.381

Mieten 2024

Neubau, Spitzenmiete in €/qm	17,50
Neubau, Durchschnittsmiete in €/qm	13,80
Wiedervermietung, Spitzenmiete in €/qm	14,00
Wiedervermietung, Durchschnittsmiete in €/qm	10,40

Kaufen 2024

Eigentumswohnungen Neubau, Spitzengruppe in €/qm	6.450
Eigentumswohnungen Neubau, Durchschnitt in €/qm	5.050

Vervielfacher 2024

Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Spitzengruppe	22,5
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Neubau, Durchschnitt	19,5
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Spitzengruppe	21,5
Mehrfamilienhäuser/Zinshäuser Bestand, Durchschnitt	19,1

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover, sofern nicht anders angegeben.

Quelle Genehmigungen, Fertigstellungen:
Landesamt für Statistik Niedersachsen 2024

Quelle für alle anderen Angaben: bulwiengesa AG,
Angaben von Marktteilnehmer*innen,
Datenstand Q3/2024



Transformation von Handel und Innenstadt schreitet voran

Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. Für 2024 liegen die Umsatzerwartungen für die Region bei rund 9,05 Mrd. Euro im Einzelhandel, ein Plus von mehr als 400 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr.

Hannovers Toplagen Georgstraße, Große Packhofstraße, Bahnhofstraße und Karmarschstraße ziehen die Kundschaft nach schwierigen Jahren wieder in die Innenstadt. Im Umland prägen Fachmarkttagglomerationen, Shoppingcenter, Stadtteillagen und attraktive Innenstädte den Einzelhandelsstandort Hannover.

9,05 Mrd. €
einzelhandels-
relevante
Kaufkraft

Einzelhandels-
zentralität
121,3
Stadt Hannover

Spitzenmiete
liegt bei
160 €/qm

Erfahren
Sie online noch
mehr Details!



Einzelhandel	
Verkaufsfläche Region Hannover in qm	2,1 Mio.
Umland	1,2 Mio.
Stadt Hannover	0,9 Mio.
davon Innenstadt Hannover (Stadtbezirk Mitte)	253.000
Einzelhandelszentralität 2024 (Deutschland = 100)	
Stadt Hannover	121,3
Umland	108,7
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024 in €	9,05 Mrd.
Stadt Hannover	4,14 Mrd.
Umland	4,91 Mrd.
Einzelhandelsumsatz 2024 in €	8,57 Mrd.
Stadt Hannover	4,38 Mrd.
Umland	4,19 Mrd.
Mieten 2024	
Spitzenmiete City, 1-a-Lage, in €/qm*	160
Durchschnittsmiete City, 1-a-Lage, in €/qm*	125
Renditen 2024	
Nettoanfangsrendite in 1-a-Lagen*	4,8 %
Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren	5,6 %

* Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße, Karmarschstraße

Quelle: Einzelhandelsbestandshebungen im Auftrag der Region Hannover (2017); Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Nahversorgungskonzept und integriertes Vergnügungstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover (2019); MB-Research 2024; Einschätzungen von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2024



Aufwärtstrend setzt sich fort, über 4 Mio. Übernachtungen in Stadt und Umland

4,1 Mio.
Übernachtungen
2023

Betten in Hotels
rund 16.400
in Stadt und
Umland 2023

115
Hotels in Stadt
und Umland
2023

Der Tourismus in Deutschland und in der Region Hannover hat sich von der Pandemie spürbar erholt: In der Region Hannover wurden im vergangenen Jahr 2023 erstmals seit 2019 wieder über 4 Mio. Übernachtungen gezählt. Die Zahl der Übernachtungen in der Landeshauptstadt Hannover erreichte mit 2,36 Mio. sogar einen neuen Höchststand und lag gut 20.000 Aufenthalte höher als noch 2019.

Erfahren
Sie online noch
mehr Details!



Hotel	
Anzahl Beherbergungsbetriebe 2023	342
Stadt Hannover	125
Umland	217
Hotels 2023	115
Stadt Hannover	43
Umland	72
Bettenanzahl (alle Betriebsarten) 2023	33.694
Stadt Hannover	16.764
Umland	16.930
Betten in Hotels 2023	16.372
Stadt Hannover	10.483
Umland	5.889
Übernachtungen (alle Betriebsarten) 2023	4,06 Mio.
Stadt Hannover	2,36 Mio.
Umland	1,70 Mio.
Übernachtungen in Hotels 2023	2,16 Mio.
Stadt Hannover	1,41 Mio.
Umland	0,74 Mio.
Ankünfte (alle Betriebsarten) 2023	2,19 Mio.
Stadt Hannover	1,40 Mio.
Umland	0,79 Mio.
Mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen (alle Betriebsarten) 2023	1,9
Stadt Hannover	1,7
Umland	2,1
Kennzahlen Kettenhotellerie Stadt Hannover 2023	
Durchschnittliche Belegungsrate	58,1 %
Durchschnittlicher Zimmerpreis in €	104,80
RevPAR in € (Revenue per available room – Erlös pro verfügbarem Zimmer)	60,90
Nettoanfangsrendite Hotel 2024	6,0 %

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; MKG Consulting, Datenstand Q2/2024. Daten für den Hotelmarkt beziehen sich i. d. R. auf den Jahresdurchschnittswert 2023.



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

HENSCHel Immobilien
Instone Real Estate Development GmbH
Jones Lang LaSalle SE
KRASEMANN Immobilien Gruppe
KSG Hannover GmbH
Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft
meravis Bauträger GmbH
NLG
RAHLFS IMMOBILIEN GmbH
Region Hannover Wirtschafts- und
Beschäftigungsförderung
S-GewerbeImmobilienVermittlung 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 2, 4, 6, 8, 10
	Die vorliegende Unterlage ist ein Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2024 für die Region Hannover. Stand: Januar 2025. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.



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

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.



Region Hannover

Landeshauptstadt



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

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