

**HAN  
NOV  
ER**

Stand: Januar 2025

# 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. €.

Rund  
**120 Mio. €**  
Transaktionsvolumen  
1. Halbjahr 2024

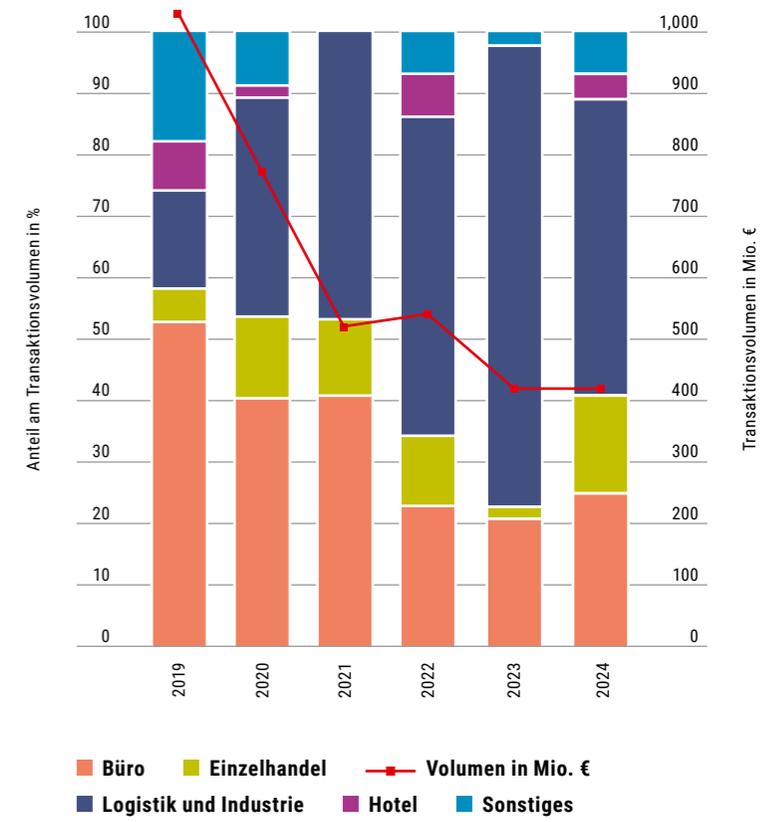
**413 Mio. €**  
Transaktions-  
volumen 2024

Logistik  
und Industrie  
**49 %**  
Anteil am Trans-  
aktionsvolumen  
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 des Marktes bis Ende 2024

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  
**5,6 %**  
Stadt Hannover

**4,69 Mio. qm**  
Büroflächenbestand  
Stadt Hannover

Spitzenmiete  
**21,40 €/qm**  
in der City

Erfahren  
Sie online noch  
mehr Details!



### Büro

<b>Büroflächenbestand 2024 in qm MF-G</b>	<b>5,20 Mio.</b>
Stadt Hannover	4,69 Mio.
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	0,51 Mio.
<b>Büroflächenumsatz 2023 in qm MF-G</b>	<b>85.000</b>
Stadt Hannover	124.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	15.000
<b>Leerstand 2024 in qm MF-G</b>	<b>292.000</b>
Stadt Hannover	250.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	42.000
<b>Leerstandsquote 2024</b>	<b>5,6 %</b>
Stadt Hannover	5,3 %
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	8,2 %
<b>Spitzenmiete 2024 in €/qm MF-G</b>	
City	21,40
Cityrand	16,50
<b>Durchschnittsmiete 2024 in €/qm MF-G</b>	
City	15,30
Cityrand	12,50
<b>Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2024</b>	<b>4,9 %</b>

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.

Logistikflächenbestand  
4,1 Mio. qm

131.000 qm  
Logistikflächenumsatz  
2024

6,40 €/qm  
Spitzenmiete

Erfahren  
Sie online noch  
mehr Details!



### Logistik und Produktion

<b>Logistikflächenbestand 2024 in qm</b>	<b>4,1 Mio.</b>
davon investmentfähiger Flächenbestand (nach 01/2015 errichtet)	1,3 Mio.
<b>Logistikflächenumsatz 2023 in qm</b>	<b>131.000</b>
davon Vermietungen	109.000
davon Eigennutzungen	22.000
<b>Mieten in Spitzenlagen 2024</b>	
Spitzenmiete in €/qm	6,40
Durchschnittsmiete in €/qm	5,00
<b>Nettoanfangsrendite Logistikzentren in Spitzenlagen 2024</b>	<b>4,8 %</b>

Datenstand: Q 1/2025

Alle Werte beziehen sich auf die Region Hannover.

Quelle: bulwiengesca 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

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

Spitzengruppe  
**6.450 €/qm**  
Eigentum Neubau

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. €**

einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Erfahren Sie online noch mehr Details!



Einzelhandelszentralität  
**121,3**  
Stadt Hannover

Spitzenmiete liegt bei  
**160 €/qm**

### Einzelhandel

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

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

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



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  
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.immobilienmarktbericht-hannover.de](http://www.immobilienmarktbericht-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](http://www.immobiliemarktbericht-hannover.de)