



**HAN
NOV
ER**

IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024
KOMPAKT

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Region Hannover

Transaktions- geschehen bleibt auf niedrigem Niveau

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der letzten Dekade hat die Immobiliennachfrage in allen Teilmärkten Hannovers gesteigert und die Stadt als bedeutenden Standort nach den sieben großen A-Städten in Deutschland etabliert. Hannover bietet attraktive Investmentchancen und zieht nationale sowie internationale Investoren an. Aktuell ist das Transaktionsgeschehen jedoch immer noch durch eine schwache Nachfrage geprägt. Im ersten Halbjahr 2024 wurden in Hannover Abschlüsse mit einem Investmentvolumen von nur rund 120 Mio. Euro verzeichnet. Erste Transaktionen zu Beginn des dritten Quartals deuten allerdings auf ein stärkeres zweites Halbjahr hin.

Rund
120 Mio. €
Transaktionsvolumen
1. Halbjahr 2024

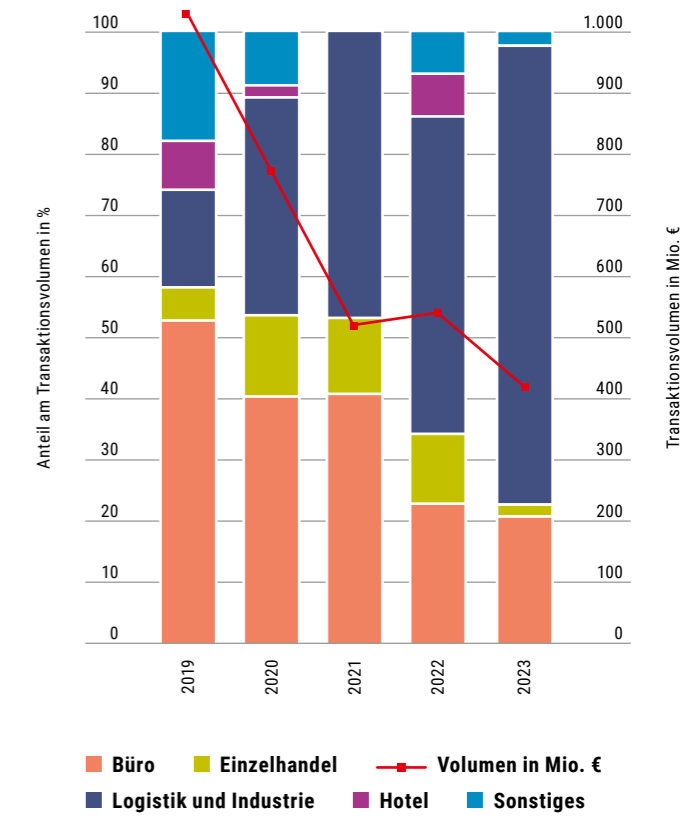
412 Mio. €
Transaktions-
volumen 2023

Logistik
und Industrie
75 %
Anteil am Trans-
aktionsvolumen
2023

Erfahren
Sie online noch
mehr Details!



Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt
Verteilung über Teilmärkte 2019 bis 2023



Quelle: bulwiengesa AG, Daten für die Region Hannover, Datenstand Q3/2024

Marktumfeld bleibt herausfordernd, aber erste Anzeichen für eine Erholung des Marktes bis Ende 2024

Nach einem deutlichen Rückgang des Flächenumsatzes 2023 auf 85.000 qm erholt sich der Büromarkt Hannover 2024 nachdrücklich. Zur Jahresmitte 2024 wurden bereits Verträge für rund 70.000 qm neu abgeschlossen. Die Marktteilnehmer*innen erwarten für den weiteren Jahresverlauf einen Flächenumsatz, der das Vorjahresniveau deutlich übertreffen dürfte. Mitte 2024 prägt trotzdem eine gewisse Zurückhaltung weiterhin den Markt, was vor allem Verzögerungen bei neuen Projekten erklärt. Viele Unternehmen verlängern aktuell lieber ihre Bestandsverträge oder zögern Neuanmietungen hinaus, um sich erst noch weiter an hybride Arbeitsmodelle anzupassen.

Leerstandsquote
5,1 %
Stadt Hannover

4,71 Mio. qm
Büroflächenbestand
Stadt Hannover

Spitzenmiete
21,50 €/qm
in der City

Erfahren
Sie online noch
mehr Details!



Büro	
Büroflächenbestand 2024 in qm MF-G	5,23 Mio.
Stadt Hannover	4,71 Mio.
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	0,51 Mio.
Büroflächenumsatz 2023 in qm MF-G	85.000
Stadt Hannover	76.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	9.000
Büroflächenumsatz 1. Halbjahr 2024 in qm MF-G	70.000
Stadt Hannover	62.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	8.000
Leerstand 2024 in qm MF-G	282.000
Stadt Hannover	240.000
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	42.000
Leerstandsquote 2024	5,4 %
Stadt Hannover	5,1 %
Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen	8,2 %
Spitzenmiete 2024 in €/qm MF-G	
City	21,50
Cityrand	16,50
Durchschnittsmiete 2024 in €/qm MF-G	
City	15,40
Cityrand	12,50
Nettoanfangsrendite in Spitzenlagen City 2024	5,0 %

Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer*innen, Datenstand Q3/2024

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

Zurückhaltung mit Blick auf angespannte gesamtwirtschaftliche Lage

Im Jahr 2023 verzeichnete der regionale Markt für Logistik- und Produktionsimmobilien gegenüber dem Vorjahr einen Umsatzrückgang um ein Drittel auf knapp 280.000 qm. Auch das erste Halbjahr 2024 deutet mit einem Flächenumsatz von zunächst nur rund 100.000 qm nicht auf eine kurzfristig mögliche Trendwende hin. Trotz der Abkühlung der deutschen Wirtschaft bleibt die Nachfrage nach schnell verfügbaren neuen Logistikflächen mittelfristig marktprägend.

Logistikflächenbestand
4,1 Mio. qm

100.000 qm

Logistikflächenumsatz 1. Hj. 2024

6,40 €/qm
Spitzenmiete

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 2023 in qm	280.000
davon Vermietungen	230.000
davon Eigennutzungen	50.000
Logistikflächenumsatz 1. Halbjahr 2024 in qm	100.000
davon Vermietungen	88.000
davon Eigennutzungen	12.000
Mieten in Spitzenlagen 2024	
Spitzenmiete in €/qm	6,40
Durchschnittsmiete in €/qm	5,00
Nettoanfangsrendite Logistikzentren in Spitzenlagen 2024	4,9 %

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

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

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 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

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.



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: September 2024. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.



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