

# HANNOVER



## IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

Analyse des gewerblichen Immobilienmarktes Hannover

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



Region Hannover

# INHALT

## INVESTMENTMARKT



Investmentmarktfokus wandelt sich einschneidend

## BÜROIMMOBILIENMARKT



Erholung am Markt

## LOGISTIKIMMOBILIENMARKT



Aktuell Zurückhaltung – langfristig hoher Nachfragedruck

## HOHER BEDARF, WENIG NEUBAU



Hoher Bedarf, wenig Neubau

## EINZELHANDEL



Neue Konzepte gefragt

## HOTELIMMOBILIENMARKT



Stabile Erholung und positive Perspektiven

## WISSENSCHAFT UND WIRTSCHAFT



In den vergangenen Jahren sind am Standort Hannover gezielt attraktive Angebote für innovative Unternehmen in unmittelbarer Nähe zu Campusbereichen ...



© bauwo Grundstücksgesellschaft mbH

# INVESTMENTMARKT

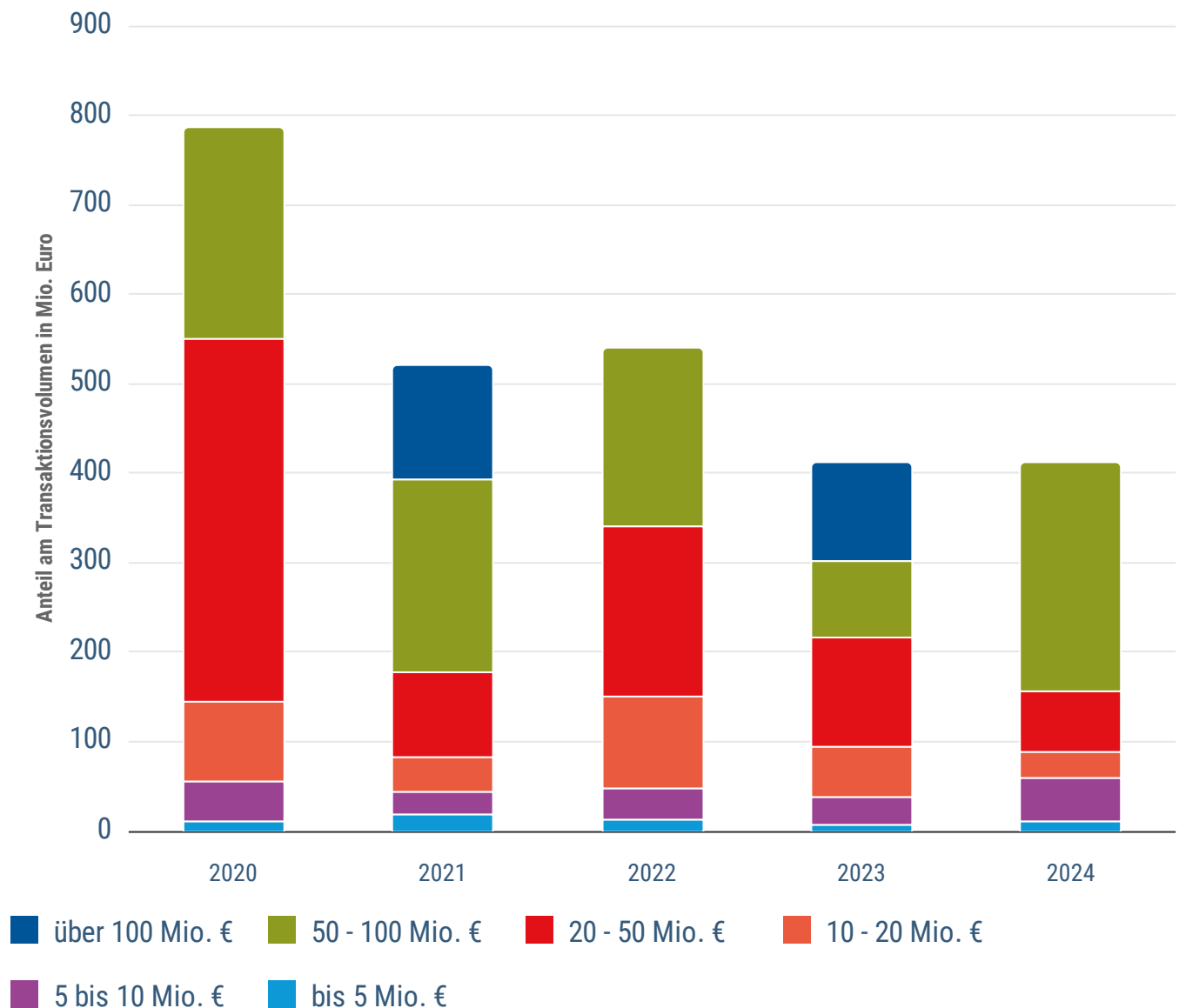


TRANSAKTIONSGESCHEHEN BLEIBT AUF NIEDRIGEM NIVEAU

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der letzten 10 Jahre hat eine nachhaltige Nachfrage nach Immobilien in allen Teilmärkten erzeugt. Dies hat die Position Hannovers als bedeutendstem Standort nach den sieben großen A-Städten in Deutschland gefestigt und ausgebaut. Hannover bietet attraktive Investmentchancen und zieht sowohl nationale als auch internationale Investor\*innen an, die in wertstabile Standorte investieren wollen.

Schwankende Rahmenbedingungen auf den nationalen und internationalen Märkten erschweren derzeit jedoch verlässliche Prognosen. Je nach Branche führt das im Moment zu zurückhaltenden Investitionen und geringeren Flächenumsätzen.

### Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt Verteilung über Größenklassen 2020 bis 2024



Quelle: bulwiengesa AG, Daten für die Region Hannover, Datenstand Q3/2025

# Marktstimmung und Trends

Der lange Aufschwung am deutschen Investmentmarkt führte seit 2010 in der Region Hannover zunächst zu sinkende Renditen und steigenden Investmentvolumina. Mit der abrupten Zinswende Anfang 2022 ist der Investmentmarkt in Deutschland jedoch deutlich eingebrochen. Weitere Krisen und die Unsicherheiten im Zusammenhang mit der EU-Taxonomie verstärkten die Zurückhaltung der Investoren.

## Investmentjahr 2024 erneut schwach

In der Region Hannover sind die Investmentzahlen bereits mit Beginn der Corona-Pandemie 2020 deutlich zurückgegangen und konnten sich 2021/2022 zunächst bei rund 500 Mio. Euro pro Jahr stabilisieren.

Das Jahr 2024 hat auf dem Investmentmarkt in Hannover keine Kehrtwende gebracht. Zwar konnte das Ergebnis aus dem Jahr 2023 knapp überboten werden, in Summe steht mit einem Investmentvolumen von 413 Mio. Euro (ohne Off-Market-Transaktionen) für Gewerbeimmobilien aber auch 2024 ein Ergebnis, welches rund 250 Mio. Euro niedriger ausfällt als der Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Einordnend ist hinzuzufügen, dass die Region Hannover damit im bundesweiten

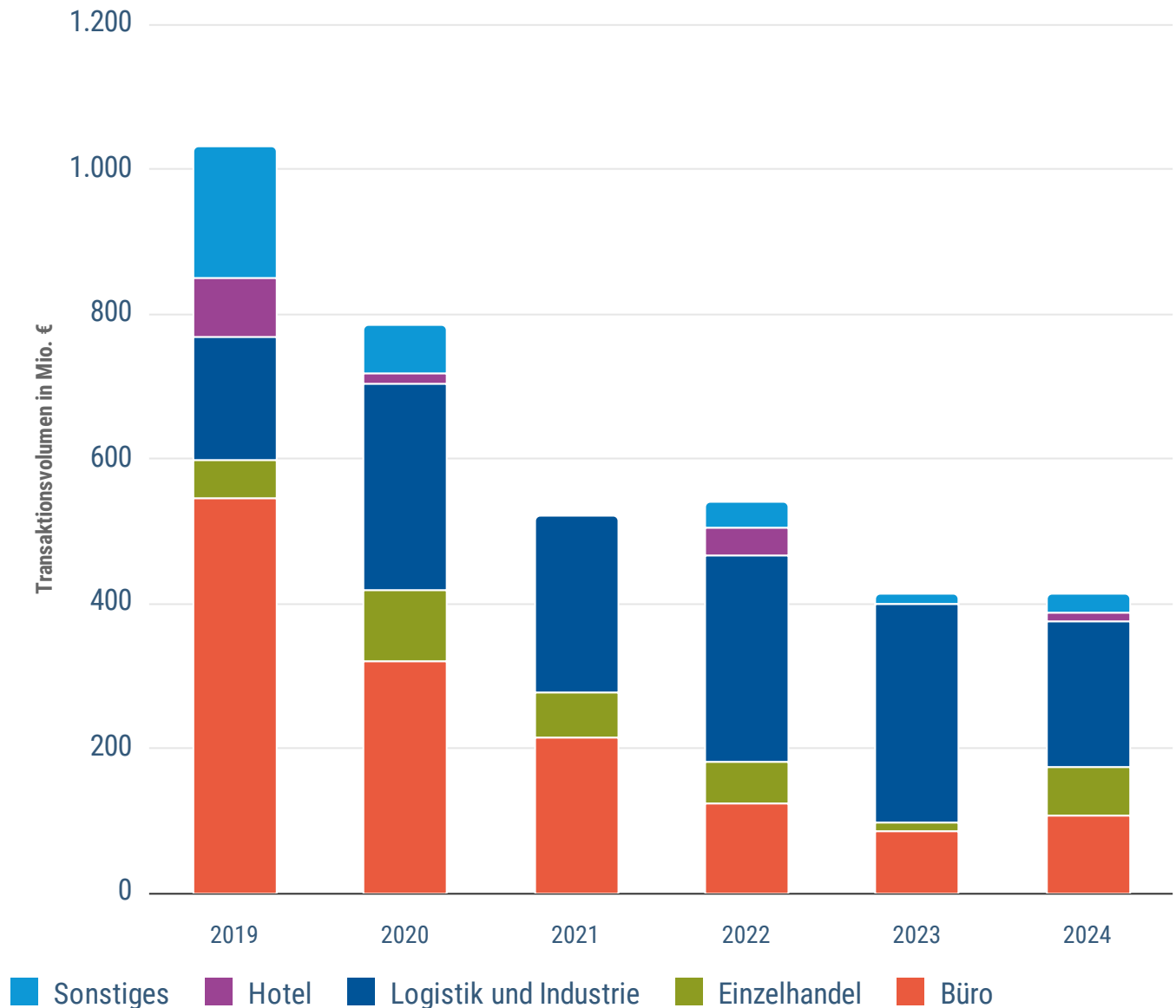
Der hannoversche Investmentmarkt hat sich nach den starken Einbrüchen der Jahre 2020 bis 2022 in den letzten zwei Jahren auf einem Niveau von gut 400 Mio. Euro stabilisiert. Schwerpunkt 2024 war erneut das Segment Industrie und Produktion. Prägend für das Umsatzvolumen waren vor allem einige große Transaktionen von über 50 Mio. Euro.

Trend liegt, wo 2024 ebenfalls nicht der erhoffte Aufschwung am Investmentmarkt eingetreten ist.

## Anzahl der Transaktionen gestiegen

Waren im Jahr 2023 noch zwei Großdeals allein für rund 50 % des Transaktionsvolumens verantwortlich, verteilt sich das Volumen im Jahr 2024 wieder auf eine größere Anzahl von Transaktionen. Dennoch entfallen > 60 % des Investmentvolumens auf wenige Transaktionen im Bereich von 50 bis 100 Mio. Euro. Mit rund 49 % konnte der Logistikimmobilienmarkt erneut den höchsten Anteil am Gesamtvolumen verzeichnen, dennoch zeigt sich das Bild insgesamt wieder diversifizierter als noch im Vorjahr, als rund drei Viertel des Investmentvolumens auf Logistikobjekte entfiel.

## Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilienmarkt Verteilung über Teilmärkte 2019 bis 2024



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

Aktuell ist das Transaktionsgeschehen von einer stabilen Nachfrage geprägt. Im ersten Halbjahr 2025 wurden in Hannover Abschlüsse mit einem Investmentvolumen von rund

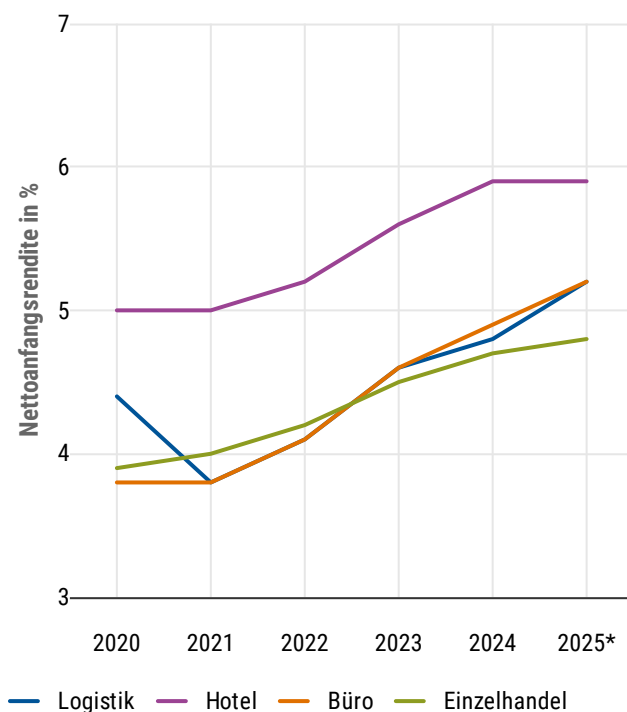
160 Mio. Euro verzeichnet. Erste Transaktionen zu Beginn des zweiten Halbjahres deuten auf ein vergleichsweise starkes zweites Halbjahr hin.

## Renditen steigen 2025 moderat weiter

Im Jahr 2024 sind die Renditen für Logistik- und Industrieobjekte im Vergleich zum Vorjahr mit 40 Basispunkten am stärksten gestiegen. Der Anstieg bei Büroimmobilien lag mit 30 Basispunkten nur unwesentlich darunter.

Einzelhandelsimmobilien verzeichneten einen moderaten Anstieg von 10 Basispunkten, während die Renditen für Hotelimmobilien stabil blieben.

### Nettoanfangsrenditen in Spitzenlagen 2020 bis 2025 gewerblicher Immobilienmarkt Hannover



Quelle: bulwiengesa AG, Datenstand Q3/2025. Bei Renditespannen werden jeweils die unteren Endpunkte angegeben.

\*Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer\*innen

Im Laufe des Jahres 2025 wird erwartet, dass die Spitzenrenditen weiter steigen – allerdings auf einem etwas niedrigeren Niveau als im Vorjahr. Besonders bei Logistik- und Industrieobjekten stabilisiert sich die Nachfrage, mit einem prognostizierten Anstieg nur noch von etwa 10 Basispunkten.

Im Bürosegment ist aufgrund der weiterhin sehr verhaltenen Nachfrage mit einem Anstieg bis zum Jahresende von etwa 30 Basispunkten zu rechnen. Bei Einzelhandelsimmobilien wird die Rendite voraussichtlich um rund 10 Basispunkte steigen, Hotel bleibt stabil.

## Ausblick: Vorsichtiger Optimismus ist erlaubt

Die Entwicklungen zum Jahresende 2024 und der Start ins Jahr 2025 lassen vorsichtigen Optimismus für den Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in der Region Hannover zu. Nach einer Phase der Unsicherheiten scheint die Preisbildung nun stabiler zu werden. Es wird erwartet, dass Investoren wieder auf eine verlässlichere Basis für ihre Entscheidungen zurückgreifen können.

Durch die stabileren Marktbedingungen ergeben sich günstige Einstiegschancen für Investoren. Auffällig ist, dass zunehmend auch internationale Investoren die Gelegenheit nutzen, um in den Markt einzutreten. Diese Entwicklung könnte langfristig zu einer weiteren Belebung des Marktes führen und die Attraktivität der Region Hannover als Investitionsstandort zusätzlich stärken.

Ein entscheidender Faktor bleibt die Verfügbarkeit von Liquidität. Investoren, die weniger auf Fremdfinanzierung angewiesen sind, haben aktuell besonders günstige Möglichkeiten, opportunistisch am Markt zu agieren. Sie können flexibel auf attraktive Objekte reagieren und sich dadurch Wettbewerbsvorteile sichern.

Insgesamt zeigt sich der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland und auch in der Region Hannover aktuell etwas gefestigter. Die gesamtwirtschaftlichen Aussichten trüben allerdings weiterhin die Stimmung. Neue Rekorde sind daher nicht zu erwarten. Dennoch stehen die Zeichen aktuell auf leichte Erholung und lassen auf ein gegenüber den beiden Vorjahren investitionsstärkeres Jahr 2025 hoffen.

## Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bestimmen den Markt

Der Anlagedruck vieler Investor\*innen bleibt aber nach wie vor hoch. In den Teilmärkten Büro und Logistik haben sich die Aussichten auf steigende Mieten für Top-Objekte zuletzt weiter verbessert. Marktteilnehmer\*innen in Hannover erwarten, dass opportunistische und value-add-orientierte Investoren\*innen verstärkt aktiv werden, um veraltete Bestandsimmobilien durch Revitalisierung und Neuausrichtung an die aktuellen und zukünftigen gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen anzupassen (**manage to ESG**).

Die Themen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gewinnen im gewerblichen Investment- und Projektentwicklermarkt stark an Bedeutung. Keines der aktuellen Projekte kann das Thema Nachhaltigkeit ausklammern; alle bedienen damit grundsätzlich passgenau die Investmentnachfrage bzw. die Anforderungen der nutzenden Unternehmen.

Die Mieten für Objekte mit Qualitäts- oder Lagedefiziten geraten zunehmend unter Druck. In den Teilmärkten Büro und Logistik sind Mietsteigerungen für Top-Objekte weiterhin möglich, jedoch beschränken sich diese fast ausschließlich auf Neubauten in sehr guten Lagen.

Dies führt gleichzeitig zu einer weiteren Spreizung der Renditeniveaus innerhalb der Assetklassen.

**Das Stichwort lautet Planungssicherheit:** Die erneuten Diskussionen rund um das Gebäudeenergiegesetz und die Umsetzung der Energieeffizienzvorgaben der Europäischen Union für Gebäude haben nicht zuletzt vor allem Interessent\*innen, die in Bestandsobjekte investieren wollen, verunsichert.



© Olaf Mahlstedt

# BÜROIMMOBILIENMARKT



UNTERNEHMEN SETZEN AUF BESSERE LAGE UND HÖHERE QUALITÄT

## Büroimmobilienmarkt

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| <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 2024 in qm MF-G</b>             | <b>139.000</b>  |
| Stadt Hannover                                       | 124.000         |
| Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen        | 15.000          |
| <b>Büroflächenumsatz 1. Halbjahr 2025 in qm MF-G</b> | <b>63.000</b>   |
| Stadt Hannover                                       | 60.000          |
| Umlandstädte Garbsen, Laatzen und Langenhagen        | 3.000           |
| <b>Leerstand 2024 in qm MF-G</b>                     | <b>292.000</b>  |
| Stadt Hannover                                       | 240.000         |
| 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>4,90%</b>    |

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

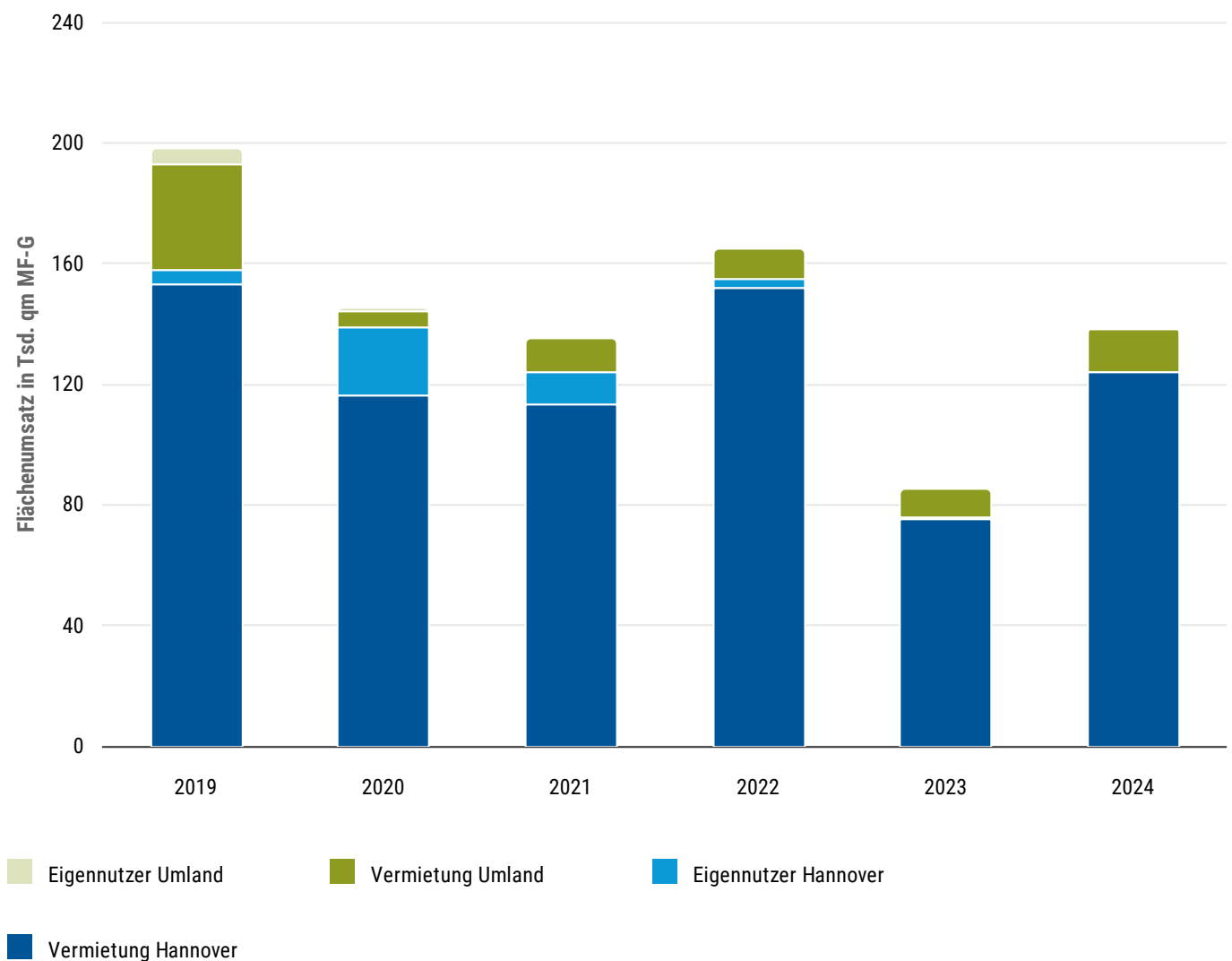
\* Flächendefinition gemäß Richtlinien der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum

## Marktstimmung und Trends

Die Entwicklung der letzten drei Jahre spiegelt die Dynamik des hannoverschen Büromarkts mit seinen Schwankungen wider. Nach rd. 165.000 qm Flächenumsatz im Jahr 2022, der an die umsatzstarken Jahren 2018 und 2019 anschloss, folgte 2023 ein deutlicher Einbruch um knapp 50 Prozent auf etwa 85.000 qm Büroflächenumsatz.

Seit dem vierten Quartal 2024 sind deutliche Anzeichen einer Erholung zu beobachten. Im Gesamtjahr 2024 wurde mit rd. 139.000 qm der Wert von 2023 um etwa 54.000 qm übertroffen. 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.

### Büroflächenumsatz 2019 bis 2024



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

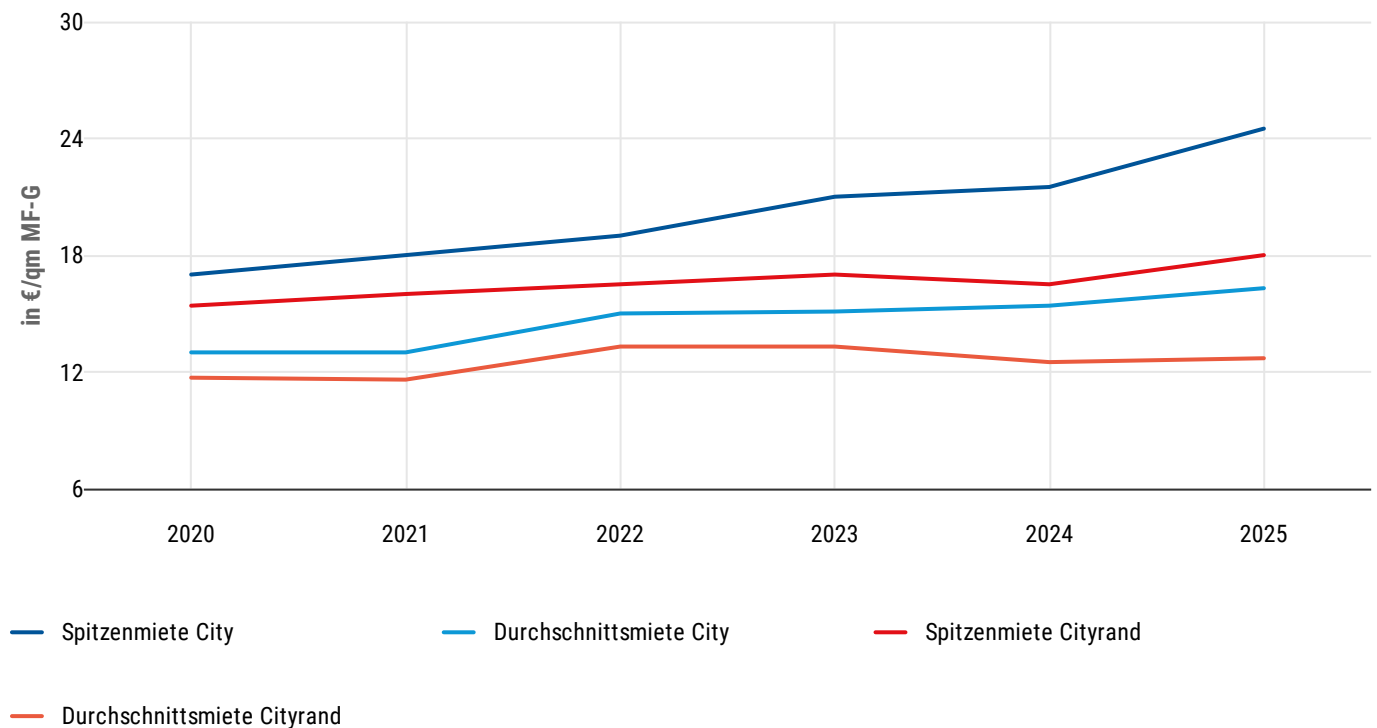
Deutlicher Trend: Unternehmen achten bei der Anmietung zunehmend auf attraktivere Standorte und qualitativ hochwertige Flächen. Gleichzeitig sinkt der individuelle

Flächenbedarf, da neue Arbeitsplatzkonzepte und vermehrtes Homeoffice kleinere und effizientere Büros ermöglichen.

## Sowohl Spitzenmiete als auch Leerstandsquote steigen

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.

### Büromieten 2020 bis 2025

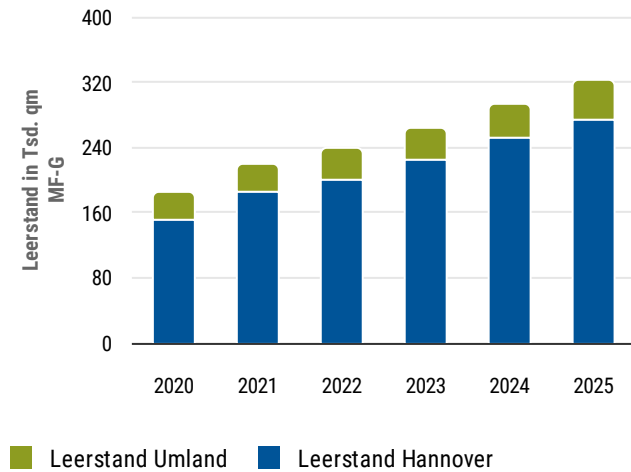


Quelle: Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer\*innen, \*Datenstand Q3/2025

Auch am Cityrand wird mit einem Anstieg der Spitzenmiete auf 18,00 Euro pro qm gerechnet. Die realisierbaren Durchschnittsmieten steigen sowohl in Citylagen als auch am Cityrand gegenüber 2024 moderat an.

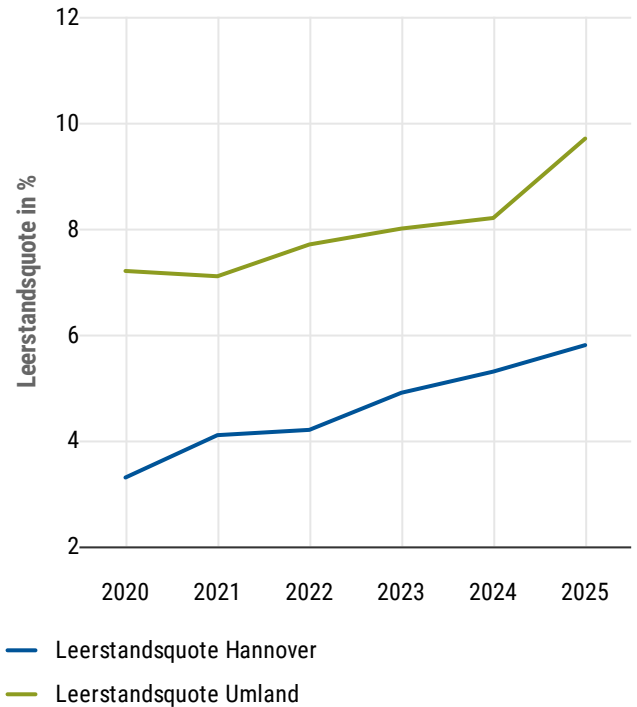
Vergleichsweise hohe Fertigstellungszahlen im Vergleich zur erst langsam wieder anziehenden Nachfrage sorgten bis Ende 2024 für einen leichten Anstieg der Leerstandsquote in der Stadt Hannover auf 5,3 % (2023 noch 4,9 %). Für 2025 erwarten die Marktteilnehmer\*innen einen weiteren Anstieg des Leerstands auf 5,8 %.

## Büroflächenleerstand 2020 bis 2025



Hinweis: Der Leerstand wurde auf Basis der Büroflächenvollerhebung 2022 für das Marktgebiet Hannover ermittelt und fortgeschrieben. Auf Basis der aktuellen Erhebung wurden die seit der Erhebung 2019 auf Basis von Schätzungen fortgeschriebenen Leerstandszahlen retrograd dem Erhebungsergebnis von Q4/2022 angepasst. Quelle: bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer\*innen; \*Datenstand Q3/2025

## Büroflächenleerstand 2020 bis 2025 - Leerstandsquoten



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

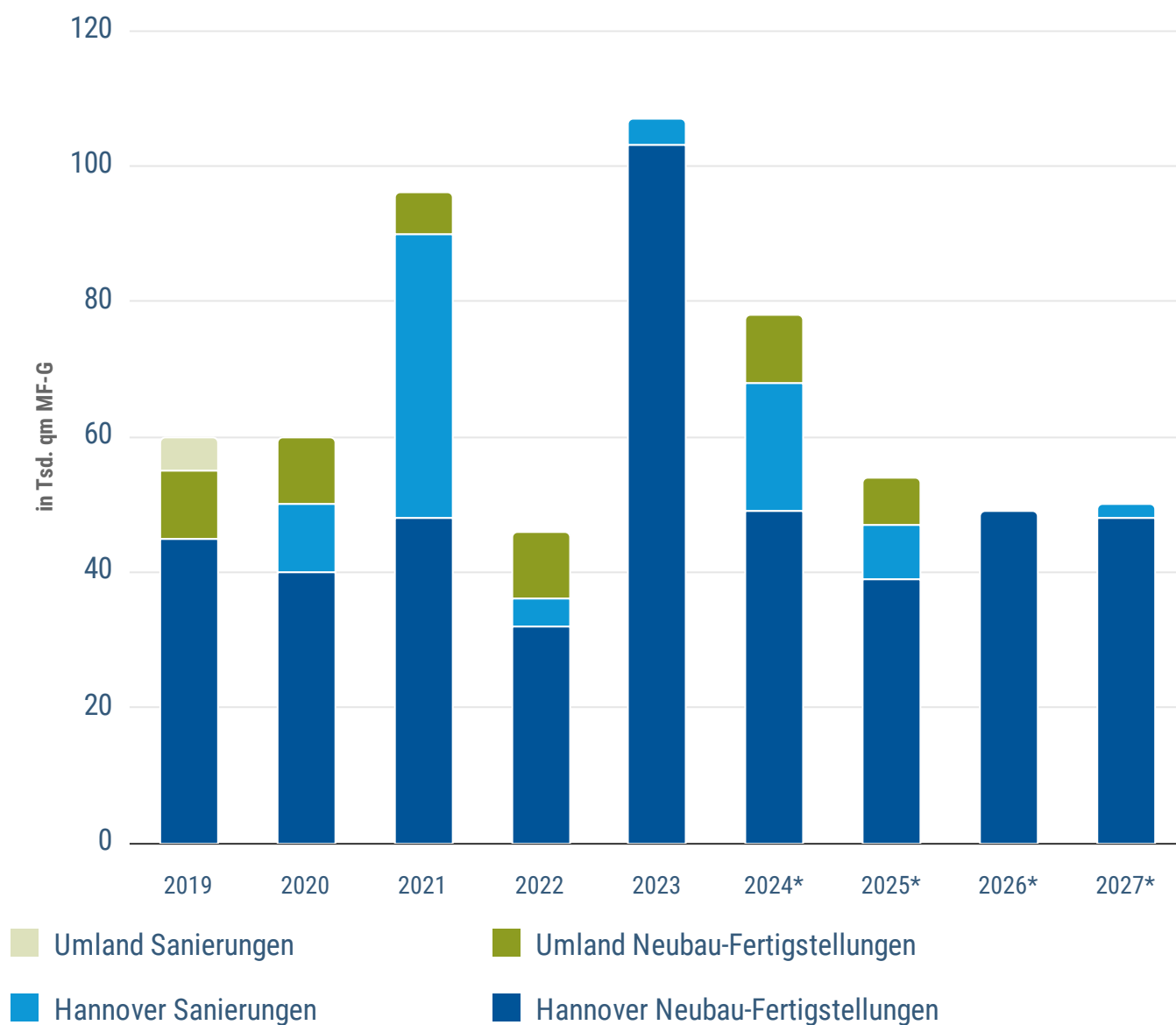
Hinweis: Der Leerstand wurde auf Basis der erfolgten Büroflächenvollerhebung 2022 für das Marktgebiet Hannover ermittelt und fortgeschrieben. Auf Basis der aktuellen Erhebung wurden die seit der Erhebung 2019 auf Basis von Schätzungen fortgeschriebenen Leerstandszahlen retrograd dem Erhebungsergebnis von Q4/2022 angepasst.

## Starker Einbruch bei den Fertigstellungen

Mit einem Volumen von 52.000 qm an Neubau-Fertigstellungen und Sanierungen ist 2024 gegenüber dem Vorjahr, wo mit über 100.000 qm ein Rekordwert erzielt wurde, ein starker Einbruch festzustellen. Das hohe Fertigstellungsniveau 2023 resultierte im Wesentlichen auf der Fertigstellung der Continental Unternehmenszentrale. Im Jahr 2025 werden voraussichtlich

auch nur knapp 55.000 qm Bürofläche durch Neubau und Sanierung dem Markt zugeführt. Mittelfristig ist mit einem weiteren Rückgang der Fertigstellungszahlen zu rechnen, die sich auf einem Niveau von knapp 40.000 qm pro Jahr einpendeln dürften.

### Fertigstellungen 2019 bis 2027



Quelle: auf Basis der Frühjahrsprognose der bulwiengesa AG; Erhebungen der Region Hannover; Datenstand Q1/2025

\* Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer\*innen

## Investmentmarkt für Büros zieht leicht an

Während das Vermietungsgeschäft seit dem vierten Quartal 2024 wieder deutlich anziehen konnte, nimmt der Investmentmarkt für Büroimmobilien nur langsam wieder Fahrt auf. Das Transaktionsvolumen stieg 2024 im Vergleich zum Vorjahr lediglich von 85,5 Mio. Euro auf knapp 107 Mio. Euro.

Vor allem institutionelle Akteure agieren sehr zurückhaltend. Wenige neu begonnene bzw. noch nicht abgeschlossene Verkaufsprozesse führen dazu, dass das Marktgeschehen verhalten bleibt.

Im Teilmarkt Büro zeichnet sich eine allmähliche Entspannung der Preisverhandlungen zwischen Kauf- und Verkaufsseite ab. Diese „Preisfindungsklemme“ zwischen Käufer\*innen und Verkäufer\*innen schien sich vor allem im Teilmarkt Büro am längsten zu halten. Die als realisierbar eingeschätzte Spitzenrendite wird von den Marktteilnehmer\*innen 2025 bei 5,2 % gesehen.

## Ausblick: Wandel der Arbeitswelt verändert den Flächenbedarf einschneidend

Die veränderten Anforderungen an Büroflächen durch Remote Work spiegeln eine neue Arbeitsrealität wider. Seit der Corona-Pandemie arbeiteten vor allem in typischen Bürojobs bis zu 70 % der Beschäftigten zumindest teilweise von zuhause oder an externen Orten wie Co-Working-Spaces. Obwohl sich dieser Trend wieder etwas abzuflachen scheint, rechnen Immobilienmarktexpert\*innen mittel- bis langfristig damit, dass die Flächennachfrage in den deutschen A-Städten merklich zurückgehen wird.

Das genaue Ausmaß bleibt jedoch branchenspezifisch und ist abzuwarten. Zusätzlich zu veränderten Arbeitsformen wird der demographische Wandel das Beschäftigtenwachstum bremsen und somit die Nachfrage nach Büroflächen weiter dämpfen. Konjunkturelle Impulse und die überregionale Anziehungskraft bleiben entscheidend für eine Belebung des Vermietungsmarktes.

## Fokus auf qualitativ hochwertige Gebäude in attraktive Lagen

Gleichzeitig bemühen sich Unternehmen zunehmend, ihre Beschäftigten für häufigere Arbeit im Büro zurück zu gewinnen, um Kommunikation, Wissensaustausch und Identifikation zu

stärken. Die Bereitschaft, in attraktive und hochwertige eigene Immobilien bzw. Mietobjekte zu investieren, steigt besonders bei großen Unternehmen und Institutionen, auch in Hannover. Diese bewerten ihren Flächenbedarf bereits neu und richten ihre Strategien entsprechend aus.

Viele kleinere und mittlere Unternehmen befinden sich hingegen noch in der Findungsphase. Für die mittelfristig nicht mehr benötigten Büroflächen gilt es, Perspektiven für zukünftige Nutzungen zu entwickeln. Umnutzung zu Wohnraum oder sog. serviced apartments sind mögliche Ansätze, aufgrund von rechtlichen und baulichen Aspekten jedoch oft mit hohen Kosten und Herausforderungen verbunden.

Die veränderten Anforderungen und Erwartungen von Unternehmen und deren Beschäftigten an Büroflächen rücken ESG-Faktoren in Verbindung mit Lage, Design, Technologie und Flächenqualität stärker in den Fokus. Im Gegenzug geraten Bestandsgebäude älteren Standards in peripheren Lagen weiter unter Druck. Dort sind die im Bericht ausgewiesenen Mieten längst nicht mehr überall erzielbar.

## Marktumfeld bleibt angespannt – verbesserte Verhandlungsposition auf Mieterseite

Ein Indiz dafür, dass sich Unternehmen bei Neuanmietungen verkleinern oder Flächen konsolidieren, sind steigende Leerstände und eine zunehmende Anzahl an Untermietflächenangeboten. Wenn leer gezogene Büroflächen noch monate- oder jahrelang vertraglich gebunden sind, aber faktisch ungenutzt sind, sprechen Marktteilnehmer\*innen auch von zusätzlichen Schattenleerständen.

Während ältere und weniger hochwertige Bestandsgebäude, insbesondere in weniger attraktiven Lagen, mit zunehmenden Leerständen zu kämpfen haben, sind potenzielle Mieter\*innen hochwertiger Flächen mit gestiegenen Spitzenmieten konfrontiert. Gleichzeitig bieten derzeit viele Unternehmen ihre Flächen zur Untermiete an, was die Verhandlungsposition der Mieter\*innen stärken könnte.

In Hannover beobachten Marktteilnehmer\*innen, dass häufiger Incentives gewährt werden, wobei Vermieter\*innen im Gegenzug eine möglichst langfristige Vertragsbindung anstreben. Es ist spürbar, dass beide Seiten unter Druck stehen.

**Marktumfeld bleibt herausfordernd, aber die Nachfrage zieht trotz bestehender Unsicherheiten wieder deutlich an.**



# LOGISTIKIMMOBILIENMARKT



DIE ANGESpanNTE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE BREMST DEN MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN AUS

Im Jahr 2024 schloss der regionale Markt für Logistik- und Produktionsimmobilien mit einem Umsatz von nur noch gut 130.000 qm schwach ab. Im ersten Halbjahr 2025 wurden rund 85.000 qm umgesetzt. Eine klare Trendwende lässt sich daraus noch nicht ableiten, aber die Umsätze scheinen sich bei steigenden Mieten zu stabilisieren.

Trotz der konjunkturellen Abkühlung der deutschen Wirtschaft und anhaltenden Unsicherheiten – etwa 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.

## Logistik und Produktion

|                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Logistikflächenbestand 2024 in qm</b>                        | <b>4,1 Mio</b> |
| davon nach 01/2015 errichtet)                                   | 1,3 Mio        |
| <b>Logistikflächenumsatz 2024 in qm</b>                         | <b>131.000</b> |
| davon Vermietungen                                              | 109.000        |
| davon Eigennutzungen                                            | 22.000         |
| <b>Logistikflächenumsatz 1. Halbjahr 2025 in qm</b>             | <b>83.000</b>  |
| davon Vermietungen                                              | 83.000         |
| davon Eigennutzungen                                            | -              |
| <b>Mieten Spitzenlagen 2024</b>                                 |                |
| Spitzenmiete in €/qm                                            | 6,40           |
| Durchschnittsmiete in €/qm                                      | 5,00           |
| <b>Nettoanfangsrendite Logistikzentren in Spitzenlagen 2024</b> | <b>4,8 %</b>   |

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.

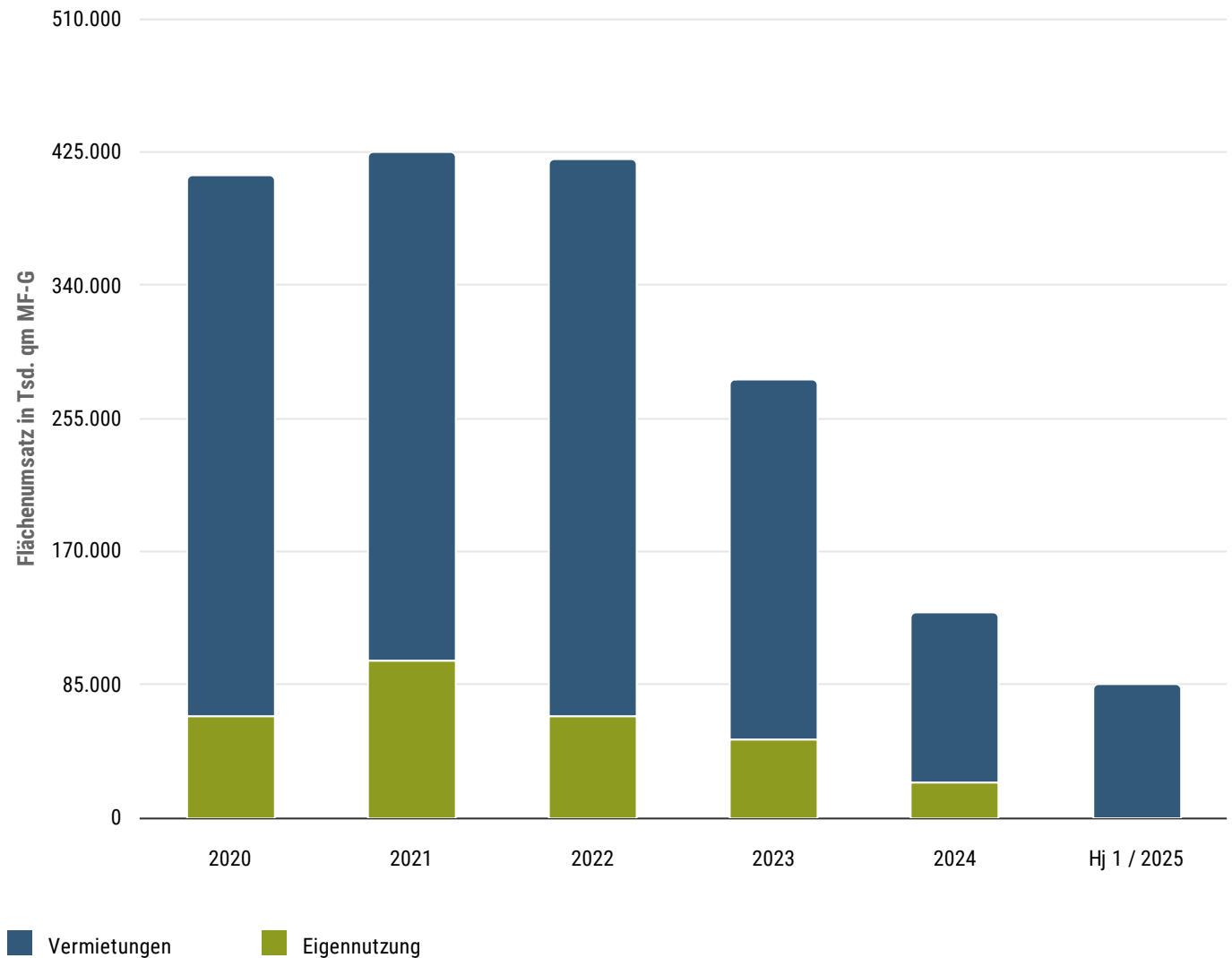
Angaben von Marktteilnehmer\*innen, Datenstand Q1/2025

# MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

In den vergangenen zehn bis fünfzehn Jahren war in der Region eine nachhaltig steigende Nachfrage nach Logistik- und

Produktionsflächen zu beobachten. Zwischen 2019 bis 2022 stabilisierte sich die jährliche Nachfrage bei rund 400.000 qm.

## Flächenumsätze Logistik/Produktion in der Region Hannover 2020 bis 2025



Quelle: Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover; Angaben von Marktteilnehmer\*innen Q3/2025

Der deutliche Rückgang im Flächenumsatz 2023 und 2024 hat verschiedene nachfrage- und angebotsbedingte Gründe. Vergleichbar niedrige Umsatzniveaus wurden zuletzt in den Jahren 2012 bis 2016 (damals vor allem aufgrund knapper Flächenverfügbarkeiten) verzeichnet. Für die aktuell schwachen Flächenumsätze dürften jedoch vor allem die anhaltende konjunkturelle Eintrübung im Verarbeitenden Gewerbe (hervorgerufen auch durch internationale Krisen und Konflikte sowie die Zolldiskussionen zwischen den USA und der

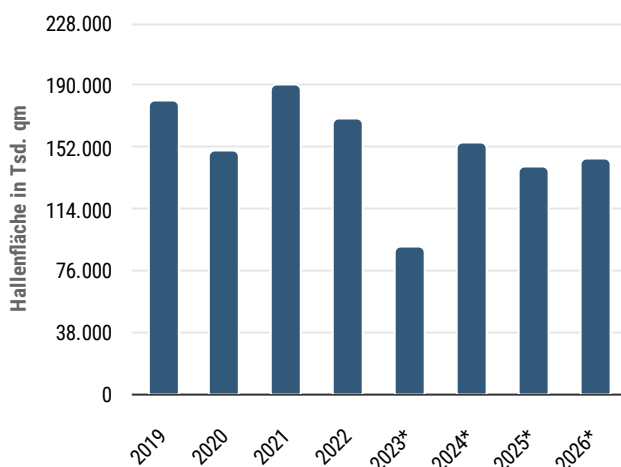
EU) und die damit verbundenen Unsicherheiten für die Logistikwirtschaft verantwortlich sein. Ein weiterer qualitativ und quantitativ schwer zu fassender Effekt ist der sog. grey space: vor allem Kontraktlogistiker können im aktuellen Konjunkturmilieu neue Kundenaufträge auf den bereits angemieteten und tlw. untergenutzten Flächen managen oder verlängern Mietverträge, statt den Mikro-Standort zu wechseln bzw. zu erweitern.

## Hohe Fertigstellungszahlen trotz schwacher Nachfrage

Die aktuellen Projektentwicklungen und Fertigstellungen bestätigen aber das grundsätzliche Vertrauen von Marktakteur\*innen in die Region Hannover als robusten Standort für Logistik und Produktion.

Hervorzuheben ist der in den letzten Jahren gestiegene Anteil spekulativer Projektentwicklungen, der dafür sorgt, dass auch kurzfristig moderne Flächen angemietet werden können. Allerdings besteht aufgrund der skizzierten Rahmenbedingungen eine erhöhte Unsicherheit mit Blick auf die zukünftige Projektpipeline, weshalb sich einzelne Vorhaben bereits verzögert haben.

### Fertigstellungen Logistik/Produktion in der Region Hannover 2019 bis 2026



Quelle: bulwiengesa AG, ergänzt durch Erhebungen und eigene Berechnungen der Region Hannover, Datenstand Q1/2025

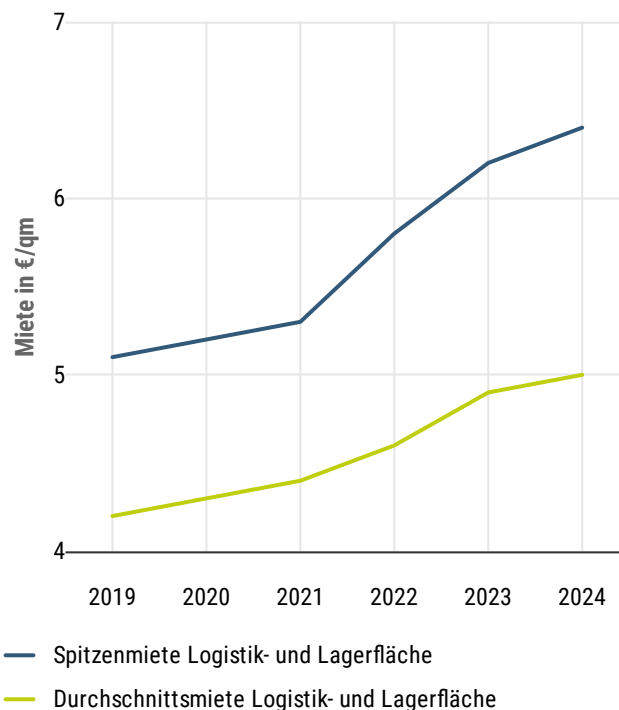
\* Prognosewerte auf Basis der derzeit bekannten Projektierungen

Zwischen 2020 bis 2024 wurden rund 785.000 qm Hallenfläche für Logistik und Produktion in der Region Hannover fertiggestellt. Für die Jahre 2025 bis 2027 sind aktuell Projekte über rund 275.000 qm Hallenfläche bekannt.

### Spitzenmiete zieht an

Die Spitzenmiete steigt leicht um 20 Cent auf 6,60 Euro pro qm an, auch die Durchschnittsmiete erhöht sich leicht auf 5,10 Euro pro qm. Je nach Ausstattungsgrad und Lage können Einzelobjekte aber auch deutlich höhere Mieten erzielen.

### Mieten für Logistik- und Lagerflächen 2019 bis 2024



Quelle: bulwiengesa AG

Realisierbare Mieten auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer\*innen, \*Datenstand Q1/2025

## Logistik und Produktion stärkste Assetklasse auf regionalem Investmentmarkt

Mit fast 50 % Anteil am gesamten Transaktionsvolumen wurden auch 2024 im Teilmarkt Logistik- und Produktionsimmobilien die meisten Investments getätigt, im Vorjahr hatte der Anteil bei 75 % gelegen. Gut 200 Mio. Euro wurden 2024 umgesetzt (minus 100 Mio. Euro gegenüber 2023). Der Markt ist vor allem vom Verkauf großer Objekte im Rahmen von Portfoliotransaktionen im Logistikbereich geprägt. Für 2025 erwarten die Marktteilnehmer\*innen einen Anstieg der Spitzenrendite auf 5,2 %.

## Marktausblick: kurzfristige Zurückhaltung – langfristig steigender Nachfragedruck

In vielen deutschen und europäischen Logistikimmobilienmärkten haben sich im ersten Halbjahr 2025 zwar leichte Erholungstendenzen gezeigt, diese blieben jedoch noch hinter den Erwartungen der Marktteilnehmer\*innen zurück.

Trotzdem wird erwartet, dass vor allem zwei Trends langfristig zu einem nachhaltigen Bedarf an passenden Flächen für Logistik und Light Industrial führen werden, auch wenn dies derzeit nicht klar erkennbar scheint:

- Der Onlinehandel hat in den letzten Jahren sehr große Flächenkapazitäten aufgebaut. Er ist aktuell zwar nicht der starke Nachfragetreiber. Dennoch wird der E-Commerce auch weiterhin bei der Flächennachfrage im Logistikimmobilienmarkt eine maßgebliche Rolle spielen, ein zuletzt stark wachsendes Segment ist der Online-Lebensmittelhandel.
- Der Effekt durch die Rückverlagerung (Re- und Near-Shoring) von Produktionsanlagen nach Deutschland bzw. ins benachbarte europäische Ausland ist bislang noch begrenzt. Dennoch treiben Energiewende, Digitalisierung, die zunehmende Bedeutung der Elektromobilität in der Automobilbranche und neuerdings auch der Verteidigungssektor Umstrukturierungen voran, die die Nachfrage nach Logistik- und Produktionsimmobilien grundsätzlich stärken.

Mittel- bis langfristig dürfte deshalb aus Sicht der Marktteilnehmer\*innen die Nachfrage nach Hallenflächen wieder anziehen und die starke Auslastung der logistischen Infrastrukturen unter anderem im Bereich der Kurier-, Express- und Paketdienste (KEP) anhalten bzw. weiter wachsen.

Gegenwärtig überlagert allerdings die deutschlandweit schwache Konjunktur die grundsätzlich robust aufgestellte Logistikwirtschaft und beeinflusst damit die konkrete Nachfrage nach Immobilien für Logistik und leichte Produktion.

## Die Region Hannover behauptet sich als starker und resilienter Standort für Logistik

Aus Sicht der Marktteilnehmer\*innen hat sich die Region Hannover seit vielen Jahren als ein starker und stabiler Standort für Logistik und Industrie etabliert. Politik und Verwaltung haben in den letzten Jahren mit einer nachhaltigeren Flächenpolitik reagiert: Neben sparsameren und gezielteren Flächenneuausweisungen konzentrieren sich die kommunalen Akteur\*innen stärker auf die Revitalisierung von Gewerbebrachen.

Vor diesem Hintergrund rücken gerade auch Brownfield-Entwicklungen in den Fokus der Entwickler\*innen. Die Kommunen setzen verstärkt auf eine strategische Gewerbeflächenpolitik, die auch vorgenutzte Grundstücke gezielt sichert und integrierte Lösungen fördert, statt vorrangig neue Gewerbeflächen auf der grünen Wiese auszuweisen.

Sowohl Kommunen als auch Unternehmen werden sich deutlicher auf eine Revitalisierung im Bestand und die Arrondierung bestehender gewerblicher Standorte fokussieren. Schon heute zeichnet sich ab, dass eine anziehende Nachfrage nach Logistikflächen vor allem in stark nachgefragten Regionen wie Hannover sonst nicht bedient werden kann.

**Region Hannover behauptet sich als starker und resilienter Standort für Logistik und Produktion.**



© Olaf Mahlstedt

# WOHNIMMOBILIENMARKT

» 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 noch rund 2.600 Wohneinheiten fertiggestellt.

Die ebenfalls sinkenden Genehmigungszahlen deuten darauf hin, dass sich die Lage mittelfristig kaum entspannt. Die Kaufpreise sanken bzw. stagnierten zuletzt und steigen 2025 nur sehr leicht, das Mietwachstum ist demgegenüber deutlich dynamischer.

## Wohnimmobilienmarkt

| 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 Neubau, Spitzengruppe | 23,0  |
| Mehrfamilienhäuser/ Zinshäuser Neubau, Durchschnitt   | 19,5  |

Alle Werte beziehen sich auf die Landeshauptstadt Hannover.

Quelle: bulwiengesa AG; Angaben von Marktteilnehmer\*innen, Datenstand Q3/2025

## MARKTSTIMMUNG UND TRENDS

Die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt sind zuletzt unter Druck geraten. Die Dynamik der vergangenen Jahre mit teils deutlich steigenden Kaufpreisen und sinkenden Renditen hat sich umgekehrt. Seit Mitte 2024 scheint sich der zwischenzeitliche Preisverfall bei Wohnimmobilien abzuwenden. Vor allem Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen fangen sich und steigen wieder, was nicht zuletzt auf eine Stabilisierung der Zinsen zurückzuführen ist.

### Finanzierungsbedingungen bleiben schwierig

Der hohe Eigenkapitalbedarf bleibt weiterhin die größte Hürde für den Erwerb. Angesichts der gegenwärtigen Finanzierungs- und Baukostenbedingungen ist das verfügbare Kaufbudget bei vielen privaten Haushalten begrenzt.

Auch für institutionelle Anleger\*innen, Projektentwickler\*innen, Wohnbauunternehmen und -genossenschaften bleibt das Risiko in Bezug auf die erwartete bzw. benötigte Rendite hoch. Gleichzeitig erschweren komplexe Finanzierungsbedingungen die Realisierung von Projekten - insbesondere hohe Fremdkapitalquoten sind weiterhin unwirtschaftlich.

Das führt dazu, dass sich das Bau- und Transaktionsvolumen im Laufe der letzten zwei Jahre deutlich reduziert hat. Allerdings könnte die aktuelle Seitwärtsentwicklung bei den Zinsen stabilisierend wirken und die Belastbarkeit der Kalkulationen wieder erhöhen.

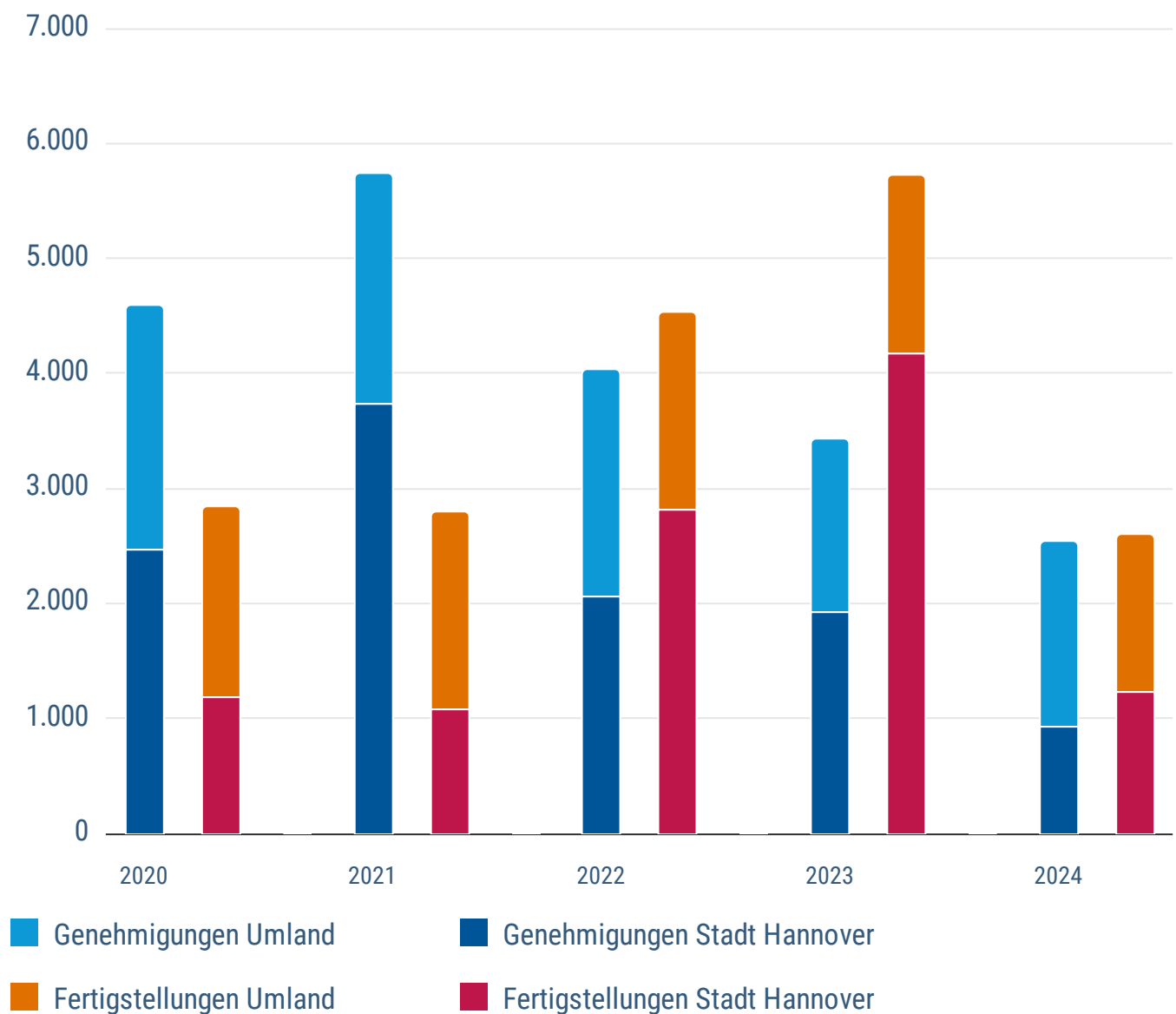
Die Marktakteur\*innen erwarten deshalb, dass das im Vergleich zu 2023 deutlich niedrigere Zinsniveau sich positiv auf den Wohnimmobilienmarkt auswirken wird und sich Nachfrage und Angebot perspektivisch weiter langsam erholen könnten.

## Fertigstellungen brechen ein, auch Baugenehmigungen deutlich rückläufig

Zunächst brechen aber die Zahlen auf der Angebotsseite deutlich ein: Hannover verzeichnet 2024 mit nur noch 2.600 fertiggestellten Wohneinheiten in Stadt und Umland einen

Tiefstand an Fertigstellungen ggü. dem Vorjahr (minus 55 %), während auch die Baugenehmigungen stark zurückgehen (minus 26 %).

### Baugenehmigungen und -fertigstellungen Stadt und Region Hannover 2020 bis 2024



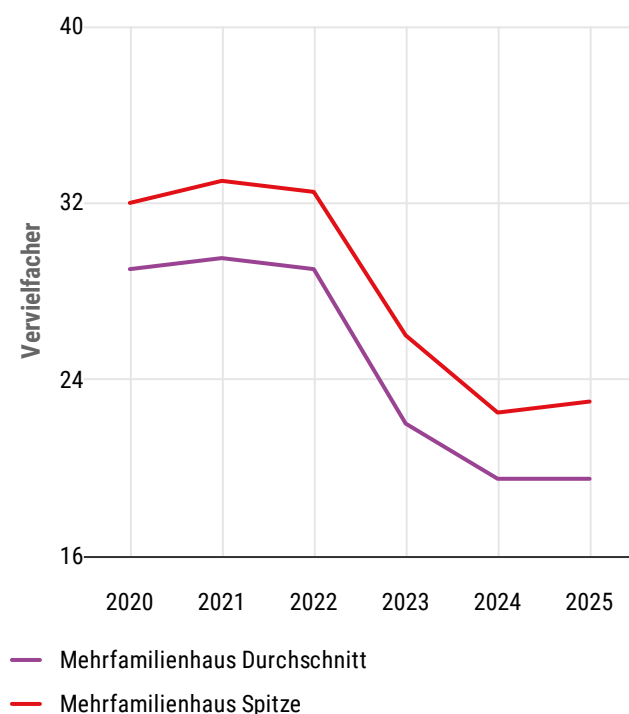
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2025 (Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden; ohne Wohnheime)

Es bleibt abzuwarten wie schnell Maßnahmen, wie die erneute Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) oder das geplante Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (der sog. „Bauturbo“), Wirkung zeigen und den Wohnungsbau sowohl bei Neubau als auch beim Umbau im Bestand spürbar voranbringen

## Vervielfacher stabilisieren sich

Die schwierig einzuschätzende Situation im Wohnsegment wird vor allem beim Blick auf den Vervielfacher erkennbar, der als wichtiger Indikator auf dem stark professionalisierten und für Investor\*innen relevanten Markt für Mehrfamilienhäuser herangezogen wird. Nach dem weiteren Einbruch der Vervielfacher von 26 auf 22,5 im letzten Jahr wurde dieser Trend abgebremst und 2025 in der Spitze mit 23-fach beziffert.

### Wohnimmobilien – Vervielfacher in Hannover 2020 bis 2025



Quelle: bulwiengesa AG

\*Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer\*innen,

Datenstand Q3/2025

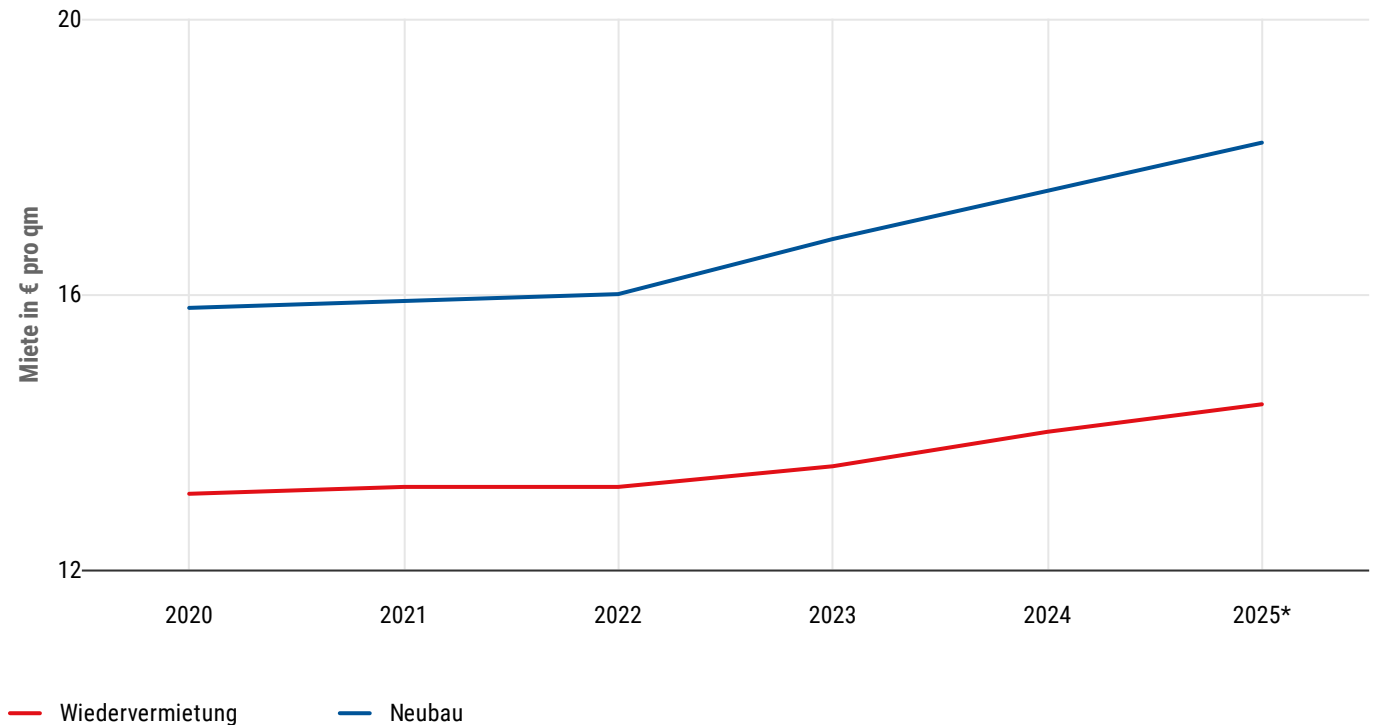
Ein wesentlicher Grund für die weiterhin verhaltene Marktentwicklung ist die abwartende Haltung vieler Verkäufer\*innen. Insbesondere bei Bestandsobjekten zögern sie teils in Erwartung neuer Vorgaben an die Energieeffizienz und zu Baustandards. So hat die neue Bundesregierung angekündigt, das Gebäudeenergiegesetz erneut zu überarbeiten. Die erst kürzlich vollzogenen Novellen der NBauO stellen einen weiteren wichtigen Schritt dar, um Umbauten im Bestand zu erleichtern und zu beschleunigen und müssen sich nun in der Praxis bewähren. Im Bereich der Neubauimmobilien scheint sich der Preisfindungsprozess hingegen schneller zu stabilisieren.

Im Laufe des Jahres könnten die beschriebenen Entwicklungen zu einer leicht steigenden Nachfrage nach Immobilien führen und die Markterwartungen insgesamt wieder optimistischer ausfallen lassen.

## Mietmarkt steht unter Druck

Der Vermietungsmarkt steht noch unter zusätzlichem Druck, da potenzielle Käufer\*innen in der aktuellen angespannten Marktphase noch abwarten und zunächst als Mieter\*innen verbleiben. Dadurch steigt die Mietnachfrage weiter an und die Marktteilnehmer\*innen erwarten steigende Mieten – sowohl für Neubauten als auch für Bestandsobjekte. Die Mieten legten diesem Trend folgend im Vergleich zu 2024 erneut zu und erreichen in diesem Jahr 18,20 Euro/qm für Neubauten und bei 14,40 Euro/qm für Wiedervermietungen in Spitzenlagen.

## Wohnungsmieten im Spitzenpreissegment in Hannover 2020 bis 2025



Quelle: bulwiengesa AG

\*Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer\*innen, Datenstand Q3/2025

Zur Einordnung der im Immobilienmarktbericht ausgewiesenen Mieten: Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Hannover aus dem Jahr 2023 weist für neuwertige Wohnungen (ab Baujahr 2010) mit mehr als 85 qm Wohnfläche eine Mietenspanne von 10,99 bis 15,35 Euro/qm Kaltmiete für gute Wohnlagen aus (weitere Informationen und differenziertere Auswertungen für unterschiedliche Baualtersklassen, Größen und Lagen für alle 21 regionsangehörigen Kommunen finden sich unter [www.hannover.de/mietspiegel](http://www.hannover.de/mietspiegel)).

## Maßnahmen der öffentlichen Hand

Bürokratieabbau, beschleunigte Genehmigungsverfahren und kürzere Fristen werden in den aktuellen Novellen des Baugesetzbuches und der Niedersächsischen Bauordnung vorgeschlagen bzw. umgesetzt und sollen vor allem dem Wohnungsbau neuen Aufschwung geben. Ob und wie schnell diese Änderungen sich auswirken, bleibt zunächst abzuwarten.

Die **Bundesregierung** stockt für die nächsten Jahre ihre Förderungen sowohl für den sozialen Wohnungsbau als auch für die Städtebauförderung deutlich auf. Neben den umfangreichen Förderprogrammen des Landes Niedersachsen bieten die Landeshauptstadt Hannover und die Region Hannover mit ihrem Wohnraumförderprogramm zusätzliche Angebote, die Schaffung von sozialem Wohnraum zu fördern – sowohl für Haushalte mit geringem als auch mit mittlerem Einkommen.

Mit der WohnBauInitiative (WoBI) unterstützt die **Region Hannover** die regionsangehörigen Städte und Gemeinden bei der Wohnraumversorgung und wirbt für mehr und verdichteten Wohnungsbau, insbesondere im Marktsegment Mehrfamilienhausbau. Hierzu nutzt die Initiative verschiedene Instrumente, um die regionsangehörigen Kommunen in den Bereichen Innenentwicklung und Bestandsaktivierung sowie Flächenaktivierungsstrategien zu unterstützen.

Politik und Verwaltungen in den Kommunen werden für die Themen Mehrfamilienhausbau, höhere Dichten und Nachhaltigkeit (Wärmeversorgung) sensibilisiert. Planungsverwaltung und lokale Immobilienwirtschaft diskutieren gemeinsam in Netzwerken über die Zukunft des modernen Wohnungsbaus, der modern, bezahlbar und nachhaltig sein soll.

Auch die **Landeshauptstadt Hannover** strebt eine Verlängerung und Ausweitung ihrer Wohnbauinitiative mit der regionalen Wohnungswirtschaft und eine Fortschreibung des Wohnkonzeptes bis 2035 an.

## Ausblick: Wohin steuert der Wohnimmobilienmarkt?

Bei den laufenden und seit langem geplanten Projekten sind die skizzierten Trends und Auswirkungen nicht vollständig sichtbar, da diese Projekte bereits im Bau sind und die Finanzierungen oft noch zu alten Konditionen gesichert wurden.

Die komplexe Finanzierungs- und Nachfragesituation, hohe Baukosten, instabile Lieferketten und Fachkräftemangel führen dazu, dass neue Projekte und teilweise auch die Entwicklung weiterer Bauabschnitte bereits geplanter Baugebiete mit

Verzögerung begonnen werden. Im Ergebnis fehlen perspektivisch dringend benötigte Wohnungen, was den Druck vor allem im Mietmarkt zusätzlich erhöht.

Sobald sich die beschriebenen Trends weiter klären und festigen, ist damit zu rechnen, dass sowohl Investor\*innen als auch Käufer\*innen auf dem regionalen Markt wieder aktiver werden. Erste Anpassungen der Preisvorstellungen auf der Angebots- wie auch Nachfrageseite sind bereits erkennbar. Die seit Mitte 2024 von der EZB vorgenommenen Senkungen und Stabilisierung der Leitzinsen haben grundsätzlich die Erschwinglichkeit von Immobilien wieder erhöht.

Die aktuellen Prognosen gehen nicht von weiteren Preisrückgängen bei Bestands- und Neubauimmobilien aus. Notverkäufe von Core-Projekten werden ebenfalls nicht erwartet. Allerdings ist die Krise bei den Projektentwicklern noch nicht ausgestanden. Sowohl bei sanierungsbedürftigen Bestandsimmobilien als auch bei Neubau-Projektentwicklungen kann es weiterhin zu Neubewertungen kommen, wenn die Kombination aus hohen Baukosten, Zinsen und verschärften Exit-Faktoren dazu führt, dass die auf früheren Annahmen aufbauenden Kalkulationen nicht mehr aufgehen.

**Die Zinsreduktionen seit Mitte 2024 haben die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien erhöht.**



© Olaf Mahlstedt

# EINZELHANDEL

» TRANSFORMATION FÜR HANDEL UND INNENSTADT SCHREITET VORAN

Die Region Hannover ist einer der umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. Für 2025 wird im Einzelhandel ein Umsatz von rd. 8,73 Mrd. Euro erwartet, was einem Anstieg von 160 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Hannovers Top-Lagen – Georgstraße, Große Packhofstraße, Bahnhofstraße und Karmarschstraße – ziehen die Kundschaft nach schwierigen Jahren wieder zuverlässig in die Innenstadt. Im Umland prägen Fachmarkttagglomerationen, Shoppingcenter, Stadtteillagen und attraktive Innenstädte das Einzelhandelsangebot.

## Einzelhandel in Zahlen

|                                                          |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|
| <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>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 1a-Lage in €/qm*                       | 160             |
| Durchschnittsmiete City 1a-Lage in €/qm*                 | 125             |
| <b>Renditen 2024</b>                                     |                 |
| Nettoanfangsrendite in 1a-Lagen*                         | 4,8 %           |
| Nettoanfangsrendite Fachmarktzentren                     | 5,6%            |

\* Bahnhofstraße, Große Packhofstraße, Georgstraße, Karmarschstraße

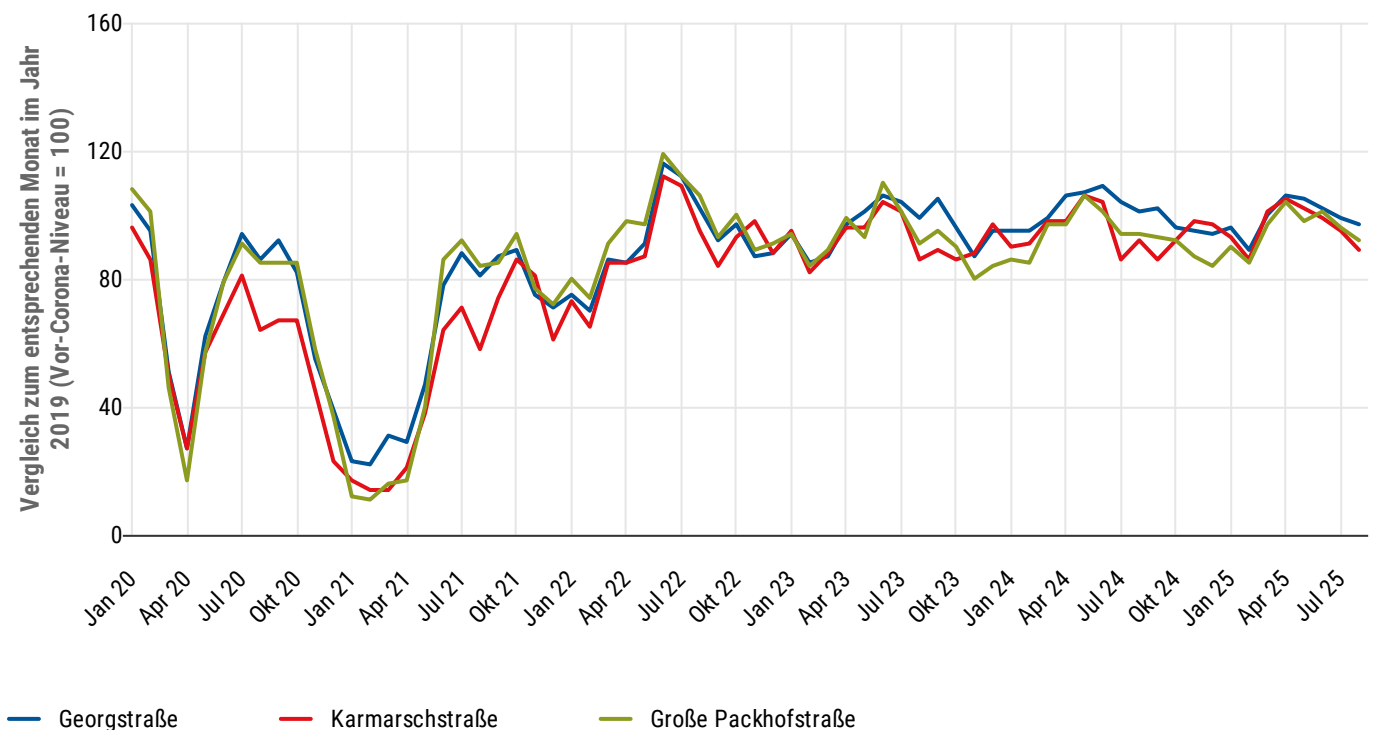
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen im Auftrag der Region Hannover (2017); Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Nahversorgungskonzept und integriertes Vergnügungsstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover (2019); MB Research 2024; Einschätzungen von Marktteilnehmer\*innen; Datenstand Q3/2024

# MARKSTIMMUNG UND TRENDS

Die insgesamt stabilen Frequenzdaten für Hannover bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau. Für das Jahr 2024 und das erste Halbjahr 2025 zeigen die Daten, dass die weiterhin schwache Konsumneigung der Verbraucher\*innen nur leichte Schwankungen der Besucherzahlen in der Innenstadt von

Hannover verursacht. Das erste Halbjahr 2025 liegt dabei ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Im Jahresvergleich liegt die Frequenz des Jahres 2024 noch rd. 2,2 % unter dem Vor-Corona-Niveaus von 2019, verzeichnet jedoch einen Zuwachs von rd. 4,0 % gegenüber 2023.

## Passantenfrequenzen in der Innenstadt von Hannover 2020 bis 2025 im Vergleich zum Jahr 2019



Quelle: hystreet.com GmbH, Datenstand August 2025, Gesamtzahl der registrierten Passanten pro Monat im Vergleich zum entsprechenden Monat des Jahres 2019 (2019 = 100). Die Bahnhofstraße wird aus technischen Gründen nicht mitgezählt.

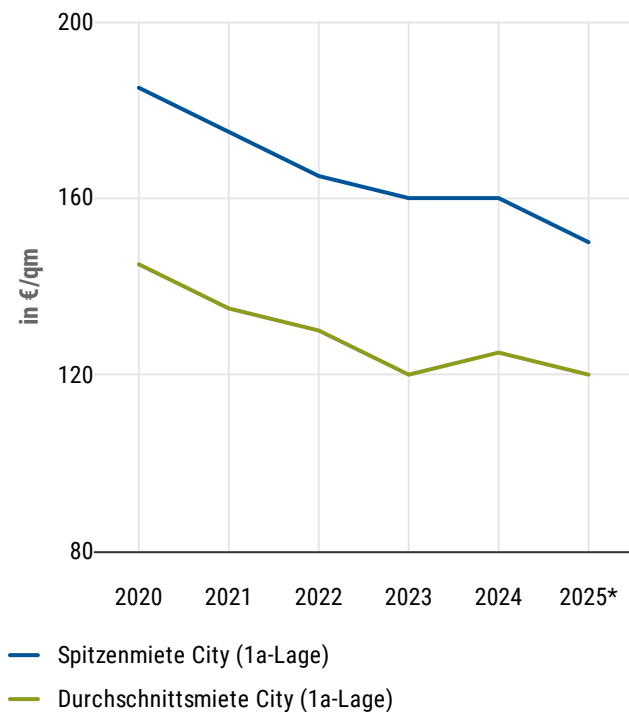
Der positive Trend zeigt sich nach Einschätzungen von Marktteilnehmer\*innen auch bei den Vermietungen in den Innenstadtlagen von Hannover. Bereits 2022 und 2023 konnte das Vor-Corona-Niveau wieder übertroffen werden. Im ersten Halbjahr 2024 steigerten sich im Vergleich zum gleichen Zeitraum 2023 die Vermietungsumsätze um 42 % auf insgesamt rd. 5.500 qm, im Gesamtjahr 2024 wurden **rund X qm** vermietet. Bis zur Jahresmitte 2025 konnten Marktteilnehmer\*innen Umsätze von **rund X qm** nachvollziehen.

Steigende Frequenzen und höhere Flächenumsätze können aber nur bedingt die nach wie vor sehr angespannte und schwierige Lage im stationären Einzelhandel verbessern. Trotz hoher Passantenfrequenzen und positiver Bewegung im Einzelhandelsbesatz stehen viele Händler\*innen vor der Herausforderung, die Kund\*innen nicht nur in ihre Läden zu holen, sondern auch nachhaltig ihre Umsätze zu steigern.

## Spitzenmieten unter Druck

Der Rückgang der als realisierbar eingeschätzten Mieten in den 1a-Lagen ist zwar weiterhin eher moderat, dennoch ist ein erneuter Abwärtstrend bei den Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen erkennbar. Ende 2023 pendelte sich die realisierbare Spitzenmiete (für 100 qm in Bestlage) bei rund 160 Euro pro qm ein und blieb 2024 stabil. Für das laufende Jahr rechnen die Marktteilnehmer\*innen mit einem Rückgang auf 150 Euro pro qm.

### Handelsmieten 2020 bis 2025



Quelle: bulwiengesa AG

\*Schätzung auf Basis der Angaben von Marktteilnehmer\*innen,

Datenstand Q3/2025

Es ist weiterhin zu beobachten, dass die Lagebereiche schrumpfen, in denen sich diese Spitzenmiete realisieren lässt. Außerhalb der absoluten Top-Lagen ist mit deutlichen Mietabschlägen zu rechnen.

### Fachmarktlagen mit dem Schwerpunkt

Lebensmitteleinzelhandel außerhalb der Innenstadt zeigen sich hingegen sehr stabil und weisen nur geringe Leerstandsquoten auf. Stadtteillagen und integrierte Einzelhandelsstandorte im Umland haben nicht zuletzt auch während der Corona-Pandemie von ihrer Nähe zur Kundschaft und ihrer Funktion als Nahversorger profitiert.

## Investmentmarktumfeld

Die Nettoanfangsrenditen stabilisieren sich, der Bereich Einzelhandel scheint im zweiten Halbjahr 2025 die dynamischste Assetklasse auf dem Investmentmarkt in der Region Hannover zu sein. Mehrere große Transaktionen haben bereits stattgefunden, darunter der Verkauf des Leine Centers in Laatzen und des ehemaligen Galeria Kaufhof an der Marktkirche. Im letztgenannten Fall ist wahrscheinlich, dass auch der neue Eigentümer den Umbau zu einer Mixed-Use-Immobilie anstreben wird und der Flächenanteil für Handel und Gastronomie deutlich zurückgehen wird.

Laut aktueller Prognose steigt die realisierbare Spitzenrendite für ein Geschäftshaus in 1a-Lage im Jahresverlauf auf ca. 4,8 % und für Fachmarktlagen auf 5,5 % - jeweils ein Anstieg um 10 Basispunkte.

## Ausblick: Strukturelle Veränderungen in der Innenstadt

Der Druck auf den Handel nimmt nicht erst aktuell aufgrund vieler Insolvenzen und steigender Leerstände zu. Branchenexpert\*innen und lokale Marktteilnehmer\*innen sind sich seit längerem darin einig, dass die Innenstädte in Stadt und Region Hannover vor tiefgreifenden strukturellen und strategischen Veränderungen stehen.

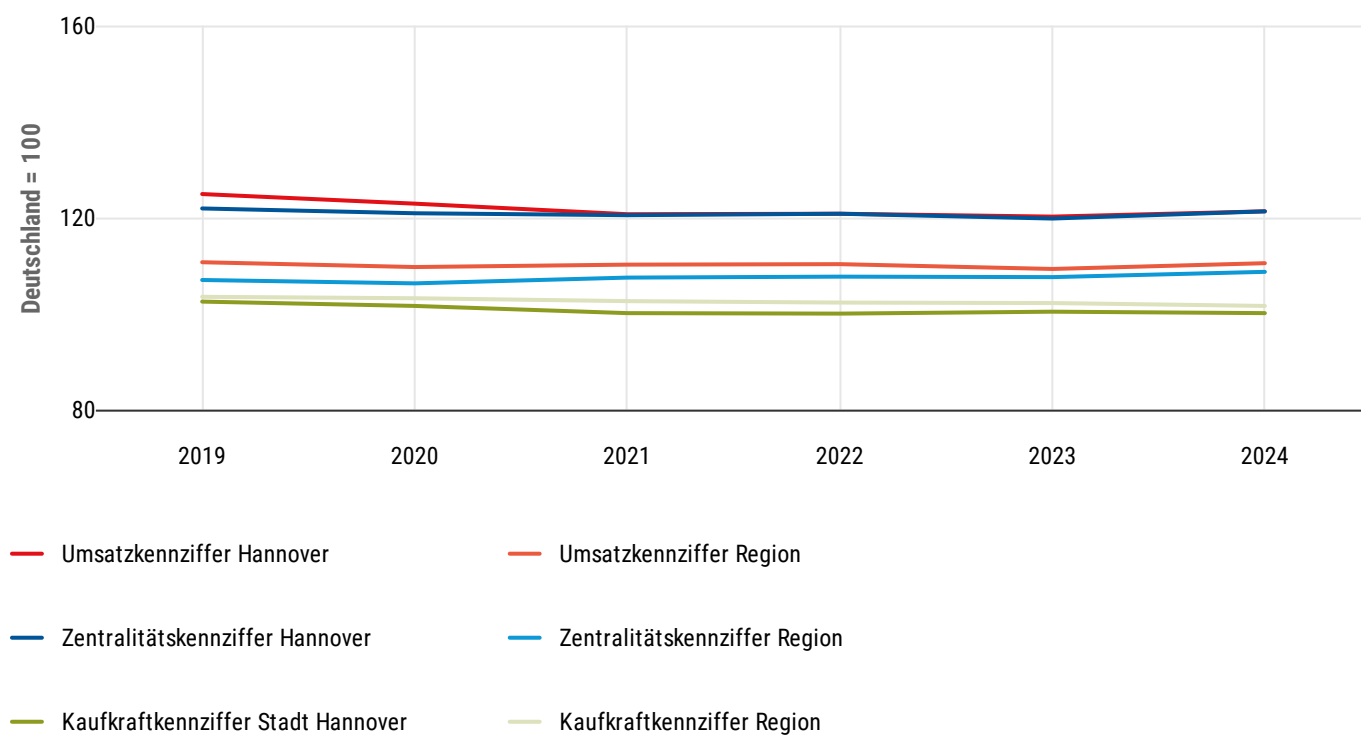
Die Innenstädte waren in den letzten Jahrzehnten vor allem vom Handel geprägt. Eine zukunftsorientierte Entwicklung der Innenstadtlagen wird die Aufgabe haben, den Wandel als

Chance zu begreifen und Raum für neue Nutzungen, Konzepte und Ideen zu schaffen.

Zukünftig bedarf es multifunktionaler Innenstadtkonzepte: Wohnen, Kultur, Gastronomie, Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit mit dem ÖPNV oder Rad und Dienstleistungen neben dem Handel gewinnen als Entwicklungsbausteine an Bedeutung.

Dieser Wandel wird ein langsamer und anspruchsvoller Entwicklungsprozess, der von allen Beteiligten Geduld, Kapital und Gestaltungswillen erfordert und noch nicht von allen Innenstadttakteur\*innen erkannt und angenommen wird.

### Einzelhandelskennziffern 2019 bis 2024



Quelle: MB-Research, 2024

## Innenstadt Hannover: Umbau an mehreren Stellen

Die Herausforderungen für den stationären Einzelhandel und mit ihm auch für die Innenstädte bleiben also vielfältig. Es gibt gute Gründe für die Annahme, dass der Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich die gegenwärtige Phase durch Anpassungsfähigkeit, Entschlossenheit und neue Konzepte meistern wird.

Die hohen Passantenfrequenzen in der Innenstadt Hannovers zeigen, dass die Citylagen trotz der Krise im Einzelhandel attraktiv bleiben. Hier liegen Potenziale, die durch die Umsetzung neuer Konzepte und Ideen gehoben werden können.

## Ausblick Handelslandschaft

Der andauernde und teilweise sich ankündigende Leerstand in einem weiteren großen Objekt in der Innenstadt sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich die Branchenstrategie im Handel gerade verschiebt: statt defensiver Konsolidierung rückt bei Teilen der Händler wieder offensiveres Wachstum in den Vordergrund. Bemerkenswert ist dabei ein Phänomen, das die Komplexität der aktuellen Marktlage verdeutlicht: Während verschiedene Einzelhandelsbranchen insgesamt Umsatzrückgänge verzeichnen, gelingt es einer Vielzahl einzelner Unternehmen, gezielt in ihre Ladennetze sowie Konzepte zu investieren.

Beispielhaft zu nennen sind hier der Verkauf und die Neupositionierung des Mäntelhaus Kaiser unter dem neuen österreichischen Eigentümer Peter Graf, der zweite Standort von Designmöbel-Anbieter smow an der Schmiedestraße oder das nunmehr abschließende Refurbishment der Galerie Luise

Hannover investiert derzeit umfassend in die Umgestaltung seiner Innenstadt, um diese zukunftsfähig, lebendig und klimafreundlich zu gestalten. Ziel ist es, den Einzelhandel zu stärken, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Innenstadt als urbanen Lebensraum weiterzuentwickeln.

Zentrale Umbauprojekte befinden sich aktuell in der Schillerstraße und Prinzenstraße. Darüber hinaus sind Maßnahmen am Steintor und Opernplatz sowie auf der Achse Thielenplatz-Joachimstraße-Ernst-August-Platz-Hauptbahnhof geplant. Für das nördliche Bahnhofsumfeld rund um den Raschplatz und die Anbindung zur Lister Meile wurde eine Masterplanung auf den Weg gebracht. Zudem konkretisieren sich Pläne für das innerstädtische Quartier UrbanQ am Übergang zur Nordstadt.

durch die Hamburger Unternehmensgruppe Momeni. Auch bekannte internationale Labels wie Stradivarius, ONLY oder Urban Outfitters haben sich in der Innenstadt repositioniert oder sind neu in den Markt eingetreten.

Diese Entwicklung wird durch weitere kleinere Neueröffnungen und Ansiedlungen in den 1a-Lagen der Innenstadt ergänzt. Dazu zählen etwa die Schweizer Schokoladenmanufaktur Läderach im Kröpcke Center sowie gastronomische Neueröffnungen wie Cinnamood in der Große Packhofstraße und Peter Pane in der Georgstraße.

Diese Divergenz zwischen Branchenkonjunktur und Firmenkonjunktur zeigt, dass eine erfolgreiche Differenzierung und Positionierung im Handel mehr denn je über den Geschäftserfolg entscheiden kann.



# HOTELIMMOBILIENMARKT

» ÜBERNÄCHTUNGEN IN STADT UND UMLAND LIEGEN BEI ÜBER 4 MIO.

Der Tourismus in Deutschland und auch in der Region Hannover hat sich von der Pandemie nachhaltig erholt: In der Region Hannover wurden im vergangenen Jahr 2024 erneut knapp über 4 Mio. Übernachtungen gezählt. Die Zahl der Übernachtungen in der Landeshauptstadt Hannover erreichte mit 2,38 Mio. sogar einen neuen Höchststand: Sie ist gut 20.000 Aufenthalte höher als noch 2023.

## Hotelimmobilienmarkt

|                                                              | Gesamt   | Hannover | Umland   |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| Anzahl Beherbergungsbetriebe 2024                            | 349      | 131      | 218      |
| Hotels 2024                                                  | 114      | 46       | 68       |
| Bettenanzahl (alle Betriebsarten) 2024                       | 34.026   | 17.088   | 16.938   |
| Betten in Hotels 2024                                        | 16.334   | 10.599   | 5.735    |
| Übernachtungen (alle Betriebsarten) 2024                     | 4,03 Mio | 2,38 Mio | 1,65 Mio |
| Übernachtungen in Hotels 2024                                | 2,15 Mio | 1,44 Mio | 0,79 Mio |
| Ankünfte (alle Betriebsarten) 2024                           | 2,24 Mio | 1,44 Mio | 0,80 Mio |
| Mittlere Aufenthaltsdauer in Tagen (alle Betriebsarten) 2024 |          | 1,7      | 1,8      |
| Nettoanfangsrendite Hotel 2025                               | 5,9%     |          |          |

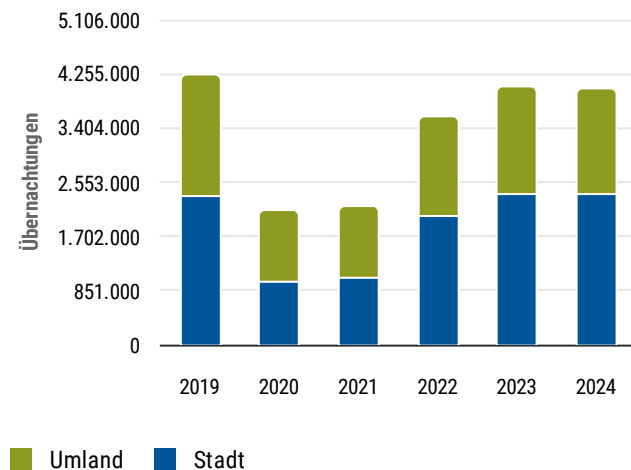
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; MKG Consulting, Datenstand Q3/2025 - Daten für den Hotelmarkt beziehen sich i. d. R. auf den Jahresdurchschnittswert 2024.

## Marktstimmung und Trends

Im Jahr 2019 erreichten die Übernachtungszahlen in der Stadt Hannover und im Umland mit 4,25 Millionen Übernachtungen einen Rekordwert. In den Folgejahren war Hannover als Messestandort besonders stark von den Pandemiebeschränkungen betroffen.

Das führte ab 2020 zu einem drastischen Rückgang der Übernachtungszahlen, einem Einbruch bei der Bereitstellung von Betten und weiteren Tiefstständen bei Zimmerpreisen und Erlösen.

## Gästeübernachtungen in der Region Hannover 2019 bis 2024



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Datenstand 03/2025

## Stabile Erholung und positive Perspektiven

### Eckdaten Hotelmarkt Stadt Hannover 2019 bis 2023

|                                                                                     | 2019   | 2020  | 2021  | 2022   | 2023   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|--------|--------|
| Hotels                                                                              | 45     | 40    | 38    | 41     | 43     |
| Durchschnittliche Belegungsrate in %                                                | 65,7   | 26,7  | 27,1  | 56,6   | 58,1   |
| Durchschnittlicher Zimmerpreis in Euro                                              | 103,40 | 81,60 | 71,70 | 95,90  | 104,80 |
| RevPar (Revenue per available room - Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität) in Euro | 67,90  | 21,80 | 19,40 | 54,30  | 60,90  |
| Durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)                                       | 1,7    | 1,8   | 1,8   | 1,7    | 1,7    |
| Betten in Hotels                                                                    | 9154   | 8989  | 9039  | 10.273 | 10.483 |

Quelle: Werte für Stadt Hannover; Landesamt für Statistik Niedersachsen, MKG Consulting Performance-Kennzahlen Kettenhotellerie; Datenstand Q3/2024

Die große positive Entwicklung: der Erlös pro Zimmer (RevPar) hat sich vom Tiefststand von 2020 (knapp 22 €) auf 2024 (66 €) verdreifacht. Alle Performance-Kennzahlen liegen wieder

Seit 2022 ist ein deutlicher und nachhaltiger Aufwärtstrend erkennbar. Die Rückkehr von Geschäftsreisenden, Messen und Events, das Nachholen vieler privater Feiern sowie der Wegfall von Pandemieauflagen führten ab Mitte 2022 zu einem spürbaren Anstieg bei Auslastung und Buchungen. Auch 2024 setzte sich diese positive Entwicklung fort: Mit rund 4,03 Mio. Übernachtungen wurde erneut die Vier-Millionen-Marke überschritten. Während die Stadt Hannover ein moderates Wachstum verzeichnete, stagnierte das Umland auf hohem Niveau. Für das Jahr 2025 deutet sich eine stabile, leicht positive Entwicklung an, getragen von mehreren Großkonzerten und besucherstarken Leitmesse.

## Durchschnittliche Zimmerrate erholt sich

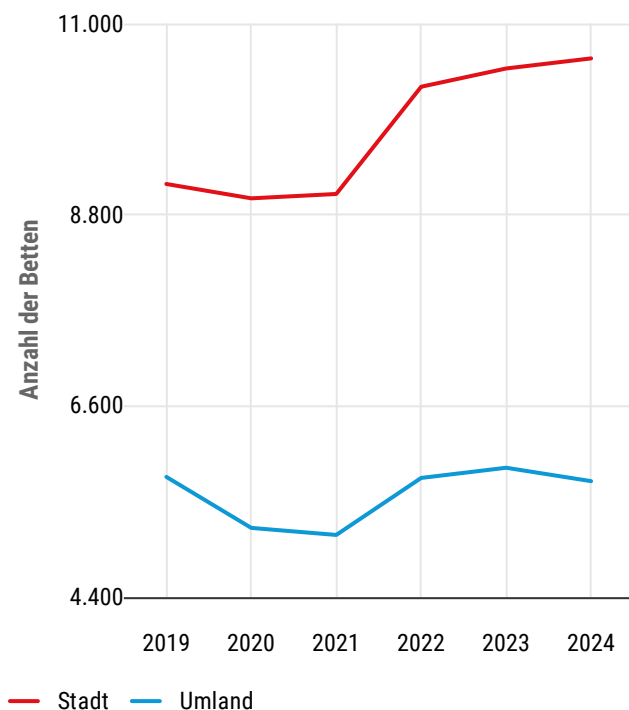
Die durchschnittliche Zimmerauslastung in Hannover lag 2024 bei etwa 62,5 %. Der durchschnittliche Zimmerpreis stieg von 104,80 Euro auf 106 Euro. Dadurch verbesserte auch sich der durchschnittliche Erlös pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) in Hannover im Jahr 2024 gegenüber 2023 deutlich um 5,10 Euro auf 66 Euro.

nahezu auf dem Niveau von 2019, die Angebotspreise sogar leicht darüber.

## Bettenangebot wird wieder ausgeweitet

Die Angebotskapazitäten gingen während der Corona-Pandemie stark zurück. Doch schon 2022 wuchs die Zahl der Hotelbetten allein in der Stadt Hannover gegenüber dem Vorjahr um rund 1.230. 2023 stieg sie um weitere 210 und erreichte 2024 fast 10.600 Betten in insgesamt 46 Hotels in Hannover. In Summe ist dies ein Plus von gut 1.600 Betten gegenüber dem Tiefststand während der Pandemie im Jahr 2020.

### Entwicklung der Bettenanzahl in Hotels 2019 bis 2024



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

(Jahresdurchschnittswerte, bezogen auf geöffnete Hotels, ohne Hotels garni), Datenstand Q3/2025

In der Region Hannover stagniert die Zahl der angebotenen Betten leicht, liegt aber auch hier rund 590 Betten über dem Tiefststand von 2020 (2024 rund 5.800 Betten).

## Investmentmarkt zieht an

Während es 2022 in Hannover noch Hoteltransaktionen auf niedrigem Niveau gab (37 Mio. Euro), stand der Investmentmarkt 2023 und im ersten Halbjahr 2024 still. Seit Mitte 2024 wurden allerdings wieder vermehrt Transaktionen im Hotelsegment registriert. So hat die Accor-Gruppe sich 2024 von vier Hotels in Hannover, Garbsen und Laatzen getrennt, die unter den neuen Investoren bzw. Betreibern schon tlw. umgeflaggt wurden (B&B Hotels, Aspire). 2025 wurden von der Leonardo-Gruppe zwei weitere ehemalige Accor-Hotels angekauft.

Die durch die Corona-Pandemie weitgehend zum Erliegen gekommene Marktdynamik nimmt allmählich wieder Fahrt auf. Die Erwartung der Marktteilnehmer\*innen in Bezug auf die Spitzenrendite für Hannover bleibt zunächst stabil bei 5,9 % für 2025.

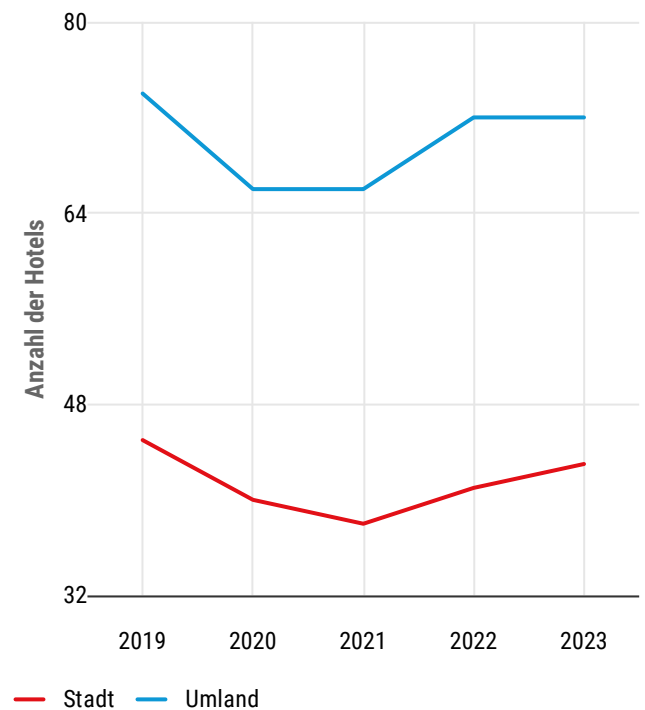
## Ausblick: Wirtschaftliche Lage bleibt angespannt

Nach überstandener Pandemie erholen sich die Übernachtungszahlen – insbesondere bei touristischen Reisen, über ein breiter aufgestelltes Tagungsgeschehen mit entsprechende MICE-Veranstaltungen (**Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions**) sowie attraktiven Großkonzerten. Dennoch ist die Stimmung bei den Akteur\*innen nur verhalten optimistisch. Die großen internationalen Leitmesse konnten noch nicht wieder an die Jahre vor 2020 anknüpfen, die Hotellerie leidet unter Fachkräftemangel und steigenden Betriebskosten und die geopolitischen Unsicherheiten dämpfen teilweise die wichtige Nachfrage bei Geschäftsreisenden aus dem Ausland.

Die Marktchancen für neue Projekte sind deshalb von hoher Unsicherheit geprägt und erfordern eine sorgfältige individuelle Bewertung. Zudem haben Energiepreissteigerungen, Inflation, Zinsanstieg sowie die angespannte Situation in der Bauwirtschaft bei allen laufenden Projekten zu Verzögerungen geführt.

Die grundsätzliche Attraktivität des Hotelstandorts Hannover für die Immobilienwirtschaft wird aber durch die in den letzten fünf Jahren realisierten, noch im Bau befindlichen sowie geplanten Projekte unterstrichen. Allein in der Stadt Hannover sind seit Anfang 2020 zehn neue Hotels mit insgesamt rund 1.600 Zimmern eröffnet worden. Vor allem internationale Ketten stärken Hannovers Position als Hotelstandort, bringen Kapital, Marketingreichweite und moderne Infrastruktur und realisieren große Häuser mit i.d.R über 150 Zimmern (knapp 300 Betten). Diese sind wichtig, um Tagungen und kleinere Kongresse in die Stadt ziehen zu können oder entsprechende Bettenkapazitäten bei Großkonzerten zur Verfügung zu stellen.

## Entwicklung Hotelbetriebe 2019 bis 2023



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

(Jahresdurchschnittswerte, bezogen auf geöffnete Hotels, ohne Hotels garni), Datenstand Q3/2024

Kleinere regional verankerte Hotels stehen zwar unter starkem Konkurrenzdruck durch die Hotelketten. Sie können aber mit intelligenten Strategien, regionaler Identität, Kooperation und klarer Positionierung weiterhin erfolgreich sein – besonders, wenn sie einzigartige Konzepte oder persönliche Angebote bieten.



© Olaf Mahlstedt

# WISSENSCHAFT UND WIRTSCHAFT



ATTRAKTIVE FLÄCHEN-, IMMOBILIEN- UND INFRASTRUKTURANGEBOTE FÜR INNOVATIVE UND WISSENSBASIERTE UNTERNEHMEN

In den vergangenen Jahren sind am Standort Hannover gezielt attraktive Flächen-, Immobilien- und Infrastrukturangebote für innovative und wissensbasierte Unternehmen in unmittelbarer Nähe zu Campusbereichen der Hochschulen ausgebaut worden.

## Science Area 30X

Hervorzuheben ist bspw. die "Science Area 30X", der frühere Wissenschafts- und Technologiepark in Hannover-Marienwerder, wo u.a. das Innovationszentrum von Faurecia und der Technopark in den vergangenen drei Jahren angesiedelt wurden. Hinzu gekommen sind der zweite Bauteil des Technologiezentrums von Hannoverimpuls und die Schornsteinfegerschule Niedersachsen.

Sie alle ergänzen die schon lange am Standort vorhandenen wissenschaftlichen Einrichtungen wie das Laserzentrum Hannover (LZH) und das Institut für Integrierte Produktion (IPH). Und die Entwicklung geht weiter: Auf dem Gelände entsteht derzeit das OPTICUM, ein Forschungsbau der Leibniz Universität für rund 89 Millionen Euro mit zahlreichen Großgeräten, Versuchshallen und Laboren für die verschiedenen Disziplinen der optischen Technologien.

## ONETech Campus

Nördlich der Science Area 30X ist 2020 in Garbsen der neue Campus Maschinenbau der Leibniz Universität an den Start gegangen. Dort ist der ONETech Campus in Planung, der in unmittelbarer Nähe zu den Maschinenbauinstituten weitere hoch attraktive Flächen für technologieorientierte Unternehmen, Gründer und hochschulnahe Nutzungen anbieten wird. Das gesamte Technologiecluster Garbsen/Marienwerder mit zahlreichen Unternehmen und Forschungseinrichtungen gehört damit bundesweit zu den stärksten Standorten dieser Art.

Weitere wichtige Standorte für spannende Kooperationsprojekte zwischen Wirtschaft und Wissenschaft sind rund um den Medical Park und die Medizinische Hochschule Hannover, im Expo Park oder rund um die Standorte der regionalen Hochschulen zu finden.



© Olaf Mahlstedt

## Impressum

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 Commercial Hannover GmbH  
FIH Fürst Immobilien Hannover GmbH  
GETEC Immobilien GmbH  
GlaserProjektInvest GmbH  
Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG  
hanova  
HAUS & GRUNDEIGENTUM Service  
HENSCHKE Immobilien  
Instone Real Estate Development GmbH  
Jones LangLaSalle SE  
KSG Hannover GmbH  
Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft  
meravis Immobiliengruppe  
NLG mbH  
RAHLFS Immobilien GmbH  
Region Hannover Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung  
S-ImmobilienVermittlung  
STRABAG Real Estate GmbH  
Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG  
in Zusammenarbeit mit bulwiengesa AG

**Text:** Hilmar Engel, Wirtschaftsförderung Region Hannover

**Redaktion:** Sylvia König-Hapke, Stabsstelle Marketing

**Stand:** 9/2025

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten



**Region Hannover**

[www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de](http://www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de)