

Marktbericht

Hannover 2026



Inhaltsverzeichnis

1	Hannover als Immobilienstandort	2
1.1	Geografische & wirtschaftliche Rahmenbedingungen	2
1.2	Demografische & touristische Entwicklung	2
1.3	Infrastruktur & Lebensqualität	3
2	Rechtliche & steuerliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Eigentumserwerb, Steuern und Nebenkosten	4
2.2	Steuerliche Aspekte für Kapitalanleger	4
3	Marktüberblick 2025/2026	5
3.1	Transaktionsvolumen & Preisentwicklung	5
3.2	Mietmarkt & Renditen	6
3.3	Aktuelle Markttrends im Überblick	7
4	Regionale Preislandschaft	7
4.1	Premiumlagen	7
4.2	Gehobene Lagen	8
4.3	Mittlere und einfache Lagen	8
4.4	Region Hannover (Umland)	8
5	Nachfrage & Käuferstrukturen	9
5.1	Käuferprofile	9
5.2	Motive & Investmentstrategien	10
5.3	Nachfrage als Stabilitätsfaktor	11
6	Neubauprojekte & Innovationsfaktoren	11
6.1	Neubautätigkeiten	11
6.2	Nachhaltigkeit & Innovationsschwerpunkte	12

Inhaltsverzeichnis

7 Chancen, Risiken & Prognosen	13
7.1 Chancen für Käufer und Investoren	13
7.2 Risiken & Marktgrenzen	13
7.3 Prognosen & Markteinschätzung	14
8 Zusammenfassung & Fazit	14
Heid Immobilienbewertung	15
Quellen	16

Methodik

Der vorliegende Marktbericht analysiert die aktuellen Entwicklungen des Immobilienmarktes in Hannover und der Region Hannover für den Zeitraum 2025/2026. Ziel ist es, eine fundierte Einschätzung von Marktstruktur, Preisentwicklung und Nachfragefaktoren zu geben sowie zentrale Trends des regionalen Immobilienmarktes einzuordnen.

Die Analyse basiert auf einer Kombination aus offiziellen statistischen Daten, Marktberichten institutioneller Marktteilnehmer sowie der Auswertung aktueller Angebots- und Marktdaten. Durch diese mehrdimensionale Datengrundlage entsteht ein möglichst realistisches Bild der aktuellen Marktsituation.

Zu den wichtigsten Datenquellen zählen insbesondere:

- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover
- Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder
- Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune

Ergänzend wurden aktuelle Marktdaten und Preisentwicklungen führender Immobilienplattformen und Marktberichte ausgewertet, unter anderem von:

- ImmoScout24
- immowelt
- McCompass
- regionalen Marktanalysen und Immobilienreports

Die dargestellten Preisniveaus und Mietwerte spiegeln typische Angebots- und Marktwerte wider und können je nach Lage, Objektzustand, Baujahr, Ausstattung und Vermietungssituation variieren.

Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die verwendeten Marktdaten überwiegend auf den Zeitraum 2024 bis Anfang 2026. Prognosen und Markteinschätzungen berücksichtigen zusätzlich strukturelle Entwicklungen wie Bevölkerungsentwicklung, Neubautätigkeit, Finanzierungskosten und regulatorische Rahmenbedingungen.

Die dargestellten Werte dienen der allgemeinen Marktübersicht und ersetzen keine individuelle Immobilienbewertung im Einzelfall.

Hannover als Immobilienstandort

1.1 Geografische & wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Hannover ist die Landeshauptstadt Niedersachsens und mit rund 535.000 Einwohnern eine der 15 größten Städte Deutschlands. Die Stadt liegt verkehrsgünstig im Zentrum Norddeutschlands am Schnittpunkt wichtiger Autobahnen (A2, A7) und Eisenbahnstrecken. Mit dem Messestandort von Welt-rang, einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur und hoher Lebensqualität zählt Hannover zu den attraktivsten sogenannten B-Städten Deutschlands – also wirtschafts-starken Großstädten direkt unterhalb der sieben größten Metropolen (Berlin, Ham-burg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf), die bei moderaterem Preis-niveau oft attraktivere Renditen für Immo-bilieninvestoren bieten.

Der Immobilienmarkt profitiert unmittelbar von dieser wirtschaftlichen und geo-grafischen Ausgangslage. Er wird einerseits von einer stabilen lokalen Nachfrage ge-tragen, andererseits zunehmend von über-regionalen und internationalen Investoren, die Hannover als attraktiven B-Standort mit überzeugenden Renditen erkennen. Im Jahr 2024 lag das Bruttoinlandsprodukt der Region bei rund 62 Milliarden Euro (Schätzung), das BIP pro Kopf bei etwa 51.667 Euro. Damit zählt Hannover wirtschaftlich zu den stärksten Regionen Norddeutschlands.

1.2 Demografische Entwicklung

Bevölkerungszahlen & Wachstum

Die Region Hannover umfasst insgesamt rund 1,2 Millionen Einwohner und bildet als Kommunalverband besonderer Art einen der bevölkerungsreichsten Landkreise Deutsch-lands. Die wirtschaftliche Basis ist breit diversifiziert: Neben der Messewirtschaft prägen Industrie (Volkswagen Nutzfahr-zeuge, Continental, Siemens), Finanz-wirtschaft (Hannover Rück, Talanx, Nord/LB), Gesundheitswesen (Medizinische Hoch-schule Hannover) sowie ein wachsender Technologie- und Dienstleistungssektor die regionale Wertschöpfung.

Die Bevölkerungsentwicklung Hannovers verläuft moderat positiv. Zum Jahresbeginn 2025 lebten rund 522.000 Menschen in der Landeshauptstadt (Zensusbasis) bzw. rund 535.000 nach Melderegister. In der Region Hannover stieg die Bevölkerungszahl auf rund 1,2 Millionen, wobei das Wachstum seit 2011 bei insgesamt 3,1 Prozent liegt.

Der Bevölkerungszuwachs wird vor allem durch junge Erwachsene getragen, die zum Studium oder zur Berufstätigkeit zuziehen. Dies stärkt die Innovationskraft und das Arbeitskräftepotenzial des Wirtschafts-standorts. Gleichzeitig stellt die wachsende Nachfrage nach Wohnraum den Immobilien-markt vor Herausforderungen. Die Bertels-mann Stiftung prognostiziert für die Stadt Hannover bis 2033 einen weiteren Bevölker-ungszuwachs von rund einem Prozent.

Besonders dynamisch entwickeln sich Umland-kommunen wie Gehrden, Seelze, Burgdorf und Laatzen mit Zuwächsen von sieben Prozent und mehr seit 2011. Diese Suburbanisierungs-tendenz führt zu steigender Nachfrage auch im Umland und erzeugt Druck auf den gesamten regionalen Wohnungsmarkt.

Wirtschaft auf einen Blick (2025)

- Einwohner Stadt: ca. 535.000 (Melderegister)
- Einwohner Region: ca. 1,2 Mio.
- BIP Region: ca. 62 Mrd. € (Schätzung 2024)
- BIP pro Kopf: ca. 51.667 €
- Arbeitslosenquote: 8,3 %
- Hochschulen: 16 mit ca. 51.000 Studierenden

Kommune	Einwohner 2011	Einwohner 2023	Wachstum
Stadt Hannover	509.000	522.000	+2,6 %
Langenhagen	52.000	56.000	+7,7 %
Laatzen	39.000	42.000	+7,7 %
Garbsen	61.000	63.500	+4,1 %
Region Hannover	1.131.000	1.166.000	+3,1 %

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Kommunen der Region Hannover (eigene Darstellung, Quellen: LSN, Bertelsmann Stiftung)

1.3 Infrastruktur & Lebensqualität

Hannover verfügt über eine hervorragend ausgebaute Verkehrsinfrastruktur. Als Kreuzungspunkt der Autobahnen A2 (West-Ost) und A7 (Nord-Süd) sowie als ICE-Knotenpunkt mit direkten Verbindungen nach Berlin, Hamburg, Köln und München ist die Stadt optimal angebunden. Der Flughafen Hannover-Langenhagen ermöglicht nationale und internationale Verbindungen.

Das öffentliche Nahverkehrsnetz mit Stadtbahn (Üstra), S-Bahn und Buslinien deckt Stadt und Region flächendeckend ab. Die digitale Infrastruktur mit flächendeckendem Glasfaserausbau in vielen Stadtteilen unterstützt moderne Arbeitsmodelle wie Homeoffice. Hannover bietet eine hohe Lebensqualität durch großzügige Grünflächen

(Eilenriede, Maschsee, Herrenhäuser Gärten), ein viel-fältiges Kulturangebot (Staatsoper, Sprengel Museum) und umfassende Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen. Rund die Hälfte des Stadtgebiets besteht aus Grün- und Wasserflächen. Diese Faktoren machen Hannover für Eigennutzer, Familien und Investoren gleichermaßen attraktiv und tragen maßgeblich zur Wertbeständigkeit des Immobilienmarkts bei.

Auch wenn die wachsende Bevölkerung in einzelnen Stadtteilen zu Engpässen in der Wohnraumversorgung führt, bleibt Hannover einer der attraktivsten Investitionsstandorte Norddeutschlands.



Quelle: win-e-v.de

2 Rechtliche & steuerliche Rahmenbedingungen

Der Immobilienerwerb in Hannover bzw. Niedersachsen folgt dem deutschen Grundstücksrecht und unterliegt klaren gesetzlichen Regelungen. Für Käufer und Investoren sind vor allem die Nebenkosten, die steuerlichen Rahmenbedingungen und die Abschreibungsmöglichkeiten relevant.

2.1 Eigentumserwerb, Steuern und Nebenkosten

Jeder Immobilienerwerb in Deutschland erfordert einen notariell beurkundeten Kaufvertrag und die Eintragung im Grundbuch. Erst mit der Eintragung gilt der Käufer als rechtmäßiger Eigentümer. Die Kaufnebenkosten in Niedersachsen setzen sich wie folgt zusammen:

2.2 Steuerliche Aspekte für Kapitalanleger

Für Kapitalanleger bieten sich in Hannover attraktive steuerliche Möglichkeiten. Die lineare Abschreibung (AfA) beträgt für Gebäude, die nach dem 1. Januar 2023 fertiggestellt wurden, drei Prozent jährlich. Für ältere Bestandsgebäude gilt weiterhin der Satz von zwei Prozent.

Kostenart	Höhe	Bemerkung
Grunderwerbsteuer	5,0 %	Landessatz Niedersachsen
Notar- und Grundbuchkosten	ca. 1,5–2,0 %	gesetzlich geregelt
Maklerprovision	ca. 7,14 %	inkl. MwSt., Käufer + Verkäufer je Hälfte
Gesamtnebenkosten	ca. 9,5–12,5 %	je nach Maklerbeteiligung

Abbildung 2: Kaufnebenkosten in Niedersachsen (eigene Darstellung)

Darüber hinaus fallen laufende Steuern und Abgaben an: Die Grundsteuer B richtet sich nach dem Hebesatz der Gemeinde (in Hannover aktuell 900 Prozent). Mieteinnahmen werden als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung versteuert. Zur Vermeidung von Doppelbesteuerung bestehen bilaterale Abkommen mit zahlreichen Staaten.

Ein Restnutzungsdauergutachten kann die tatsächliche kürzere Restnutzungsdauer eines Gebäudes nachweisen und so zu höheren jährlichen Abschreibungen führen. Dies ist insbesondere bei älteren Bestandsimmobilien in Hannover ein wertvolles Instrument zur steuerlichen Optimierung.



Praxis-Tipps für Käufer: Bei Kapitalanlagen in Hannover empfiehlt sich eine frühzeitige steuerliche Beratung. Insbesondere Restnutzungsdauergutachten können die steuerliche Belastung erheblich reduzieren und die Rendite deutlich verbessern. Die Heid Immobilienbewertung erstellt solche Gutachten als zertifizierter Sachverständiger.

Werbungskosten wie Darlehenszinsen, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Abschreibungen mindern die Steuerlast. Bei einem Verkauf nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist fallen keine Einkommensteuern auf den Veräußerungsgewinn an.

Faktor	Bewertung	Bemerkung
Rechtssicherheit	Sehr hoch	deutsches Grundbuchsystem
Grunderwerbsteuer	Mittel	5,0 % (Niedersachsen)
AfA-Möglichkeiten	Attraktiv	2–3 % linear, RND-Gutachten möglich
Spekulationsfrist	10 Jahre	danach steuerfrei veräußerbar
Gesamtnebenkosten	9,5–12,5 %	inkl. Notar, Makler, Grunderwerbsteuer
Attraktivität für Anleger	Hoch	stabile Wertentwicklung, moderate Preise

Abbildung 3: Zusammenfassung der rechtlichen und steuerlichen Standortfaktoren (eigene Darstellung)

3 Marktüberblick 2025/2026

3.1 Transaktionsvolumen & Preisentwicklung

Der Immobilienmarkt in der Region Hannover hat sich nach den starken Rückgängen der Jahre 2022 und 2023 im Jahr 2024 leicht stabilisiert. In Niedersachsen insgesamt stieg die Zahl der Immobilientransaktionen 2024 um 8,7 Prozent auf rund 85.300 Kaufverträge. Trotz dieses Zuwachses markiert der Wert den zweitgeringsten in den letzten 35 Jahren. Der Geldumsatz lag bei 21,3 Milliarden Euro.

Im Segment der Eigentumswohnungen zeigten sich die stärksten Erholungstendenzen: Neubauwohnungen verzeichneten ein Transaktionsplus von 18,6 Prozent, Bestandswohnungen von 14,2 Prozent.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern stieg die Zahl der Transaktionen um 12,1 Prozent auf 27.201 Verkäufe niedersachsenweit. Der Baulandmarkt hingegen verharrte nahe am historischen Tiefstand.

Die Kaufpreise in Hannover haben sich nach der Korrekturphase 2022/2023 stabilisiert und zeigen seit Mitte 2024 wieder leichte Aufwärtstendenzen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen liegt aktuell bei 3.200 bis 3.500 Euro pro Quadratmeter im Bestand, für Neubauwohnungen zwischen 5.200 und 6.600 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich ein Anstieg von rund zwei bis vier Prozent.

Immobilientyp	Ø Preis €/m ²	Spanne €/m ²	Veränderung gg. Vj.
Eigentumswohnung (Bestand)	3.350	2.400–5.400	+2,5 %
Eigentumswohnung (Neubau)	5.200–6.600	4.500–7.500	+1,5 %
Einfamilienhaus (Bestand)	3.680	2.800–4.400	+2,0 %
Einfamilienhaus (Neubau)	4.400	3.500–7.700	+1,0 %
Mehrfamilienhaus	2.200–3.500	1.800–4.500	+3,0 %
Wohnbauland (voll erschl.)	ca. 550 €/m ²	200–1.000	stabil

Abbildung 4: Preisniveau nach Immobilientyp in Hannover (eigene Darstellung, Quellen: ImmoScout24, immowelt, Gutachterausschuss)

3.2 Mietmarkt & Renditen

Die Mietpreise in Hannover sind deutlich dynamischer gestiegen als die Kaufpreise. Der durchschnittliche Angebotsmietpreis liegt aktuell bei rund 10,30 bis 12,50 Euro pro Quadratmeter (Kaltmiete), je nach Quelle und Erhebungsmethode. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von rund sechs Prozent. Der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt wurde im Dezember 2025 vom Rat beschlossen und weist ortsabhängige Vergleichsmieten zwischen 9 und 13 Euro pro Quadratmeter aus. Die Spitzenmieten liegen in Toplagen wie Zoo, Oststadt und List bei 13 bis 15 Euro pro Quadratmeter.

Für Neubauwohnungen werden in Spitzenlagen bis zu 18,20 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. In günstigeren Stadtteilen wie Sahlkamp, Mühlenberg oder Ahlem beginnen die Mieten bei rund 9,50 bis 10 Euro pro Quadratmeter.

Trotz hoher Einstiegspreise ergeben sich attraktive Bruttorenditen zwischen 3,5 und 5,0 Prozent, abhängig von Lage, Objektqualität und Vermietungsform. Im internationalen und innerdeutschen Vergleich zählt Hannover damit zu den renditestarken B-Standorten.

Lage / Segment	Ø Miete €/m ²	Bruttorendite
Toplage (Zoo, Oststadt, List)	12,50–15,00	ca. 3,5–4,0 %
Gute Lage (Südstadt, Linden)	10,50–12,50	ca. 4,0–4,5 %
Mittlere Lage (Vahrenwald, Döhren)	9,80–11,00	ca. 4,2–4,8 %
Einfache Lage (Sahlkamp, Mühlenberg)	9,00–10,00	ca. 4,5–5,0 %
Neubau (Spitze)	16,00–18,20	ca. 3,0–3,5 %

Abbildung 5: Mietpreise und Bruttorenditen nach Lage (eigene Darstellung)

3.3 Aktuelle Markttrends im Überblick

Der Immobilienmarkt Hannover befindet sich in einer Phase der Stabilisierung nach der Korrektur 2022/2023. Fünf zentrale Trends prägen den Markt 2025/2026 besonders stark:



Neubaukrise verschärft Angebotsknappheit: Die Fertigstellungen in der Region Hannover sind 2024 um 51 Prozent auf nur noch rund 2.600 Wohneinheiten eingebrochen. Gleichzeitig gehen die Baugenehmigungen um 26 Prozent zurück. Der jährliche Neubaubedarf von rund 1.300 Wohnungen wird mittelfristig deutlich unterschritten. Diese Angebotsverknappung stützt Preise und treibt Mieten.



Mietmarkt unter Druck: Die Angebotsmieten steigen spürbar, sowohl im Neubau (Spitzenmiete 18,20 €/m²) als auch bei Wiedervermietungen (14,50 €/m² in Spitzenlagen). Potenzielle Käufer, die aufgrund erhöhter Finanzierungskosten abwarten, erhöhen die Mietnachfrage zusätzlich.



Preisstabilisierung im Kaufmarkt: Nach Rückgängen von bis zu 15 Prozent in einzelnen Segmenten seit 2022 haben sich die Kaufpreise seit Mitte 2024 gefangen und steigen 2025 wieder leicht an. Die Zinsstabilisierung durch die EZB trägt hierzu bei.



Nachhaltigkeit als Wertfaktor: Energieeffiziente Immobilien mit Energieausweis A oder B erzielen deutliche Preisaufläge von fünf bis 15 Prozent. Die Nachfrage nach modernisierten Bestandsimmobilien und nachhaltigen Neubauten steigt. Energetische Sanierung wird zunehmend zum Investitionskriterium.



Professionalisierung der Käuferstruktur: Neben privaten Käufern treten vermehrt institutionelle Investoren und Family Offices am Hannoveraner Markt auf. Der Fokus verschiebt sich von kurzfristiger Spekulation zu langfristigen, wertorientierten Anlagestrategien.

Insgesamt präsentiert sich der Markt 2025/2026 als stabil und langfristig wachsend. Trotz gestiegener Zinsen bleibt die Nachfrage hoch. Das knappe Angebot, kombiniert mit regulatorischen Rahmenbedingungen und steigenden Qualitätsansprüchen, stützt die Preise und sichert die Attraktivität der Region.

4 Regionale Preislandschaft

4.1 Premiulagen

Die Stadtteile Zoo, Oststadt und List bilden das Hochpreissegment des Hannoveraner Immobilienmarkts. Die Nähe zur Innenstadt, grüne Wohnlagen, exzellente Infrastruktur und eine etablierte Nachbarschaft machen diese Viertel besonders begehrt.

Preisniveau: 4.000–4.500 €/m² für Bestandsobjekte, bis zu 6.600 €/m² für Neubauten in Toplagen. Häuser erreichen 5.000 bis 8.100 €/m².

4.2 Gehobene Lagen

Marktcharakter: Steigende Aufwertung, wachsendes Interesse, stabile Renditen durch Langzeitvermietung.

4.3 Mittlere und einfache Lagen

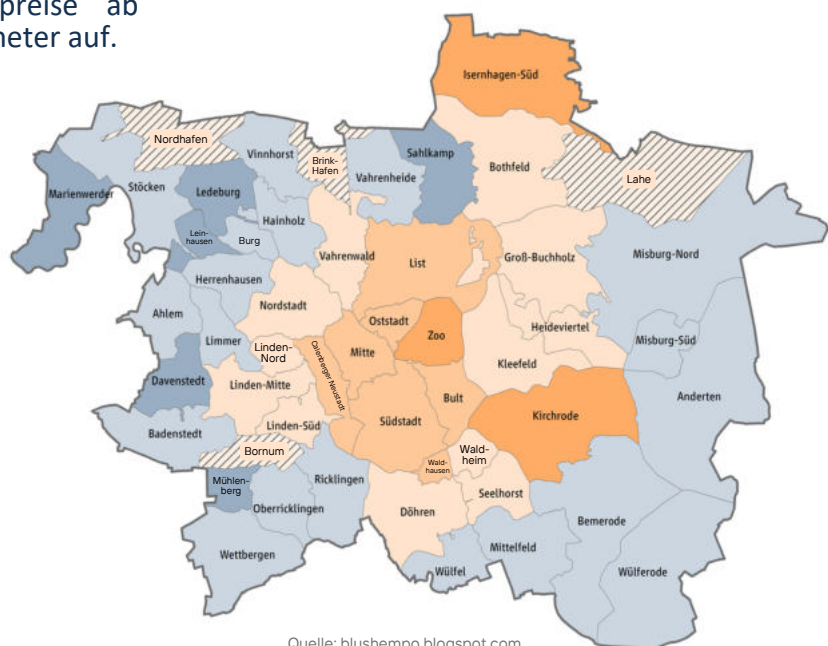
Preisniveau: Der Quadratmeterpreis für Wohnungen liegt hier zwischen 2.800 und 3.400 Euro. Günstigere Stadtteile wie Sahlkamp, Mühlenberg, Vahrenheide und Marienwerder weisen Einstiegspreise ab 2.200 bis 2.800 Euro pro Quadratmeter auf.

Marktcharakter: Trotz geringerer Nachfrage bieten sie die höchsten Mietrenditen im Stadtgebiet und langfristiges Entwicklungspotenzial.

4.4 Region Hannover (Umland)

Das Umland bietet deutlich günstigere Einstiegspreise als die Kernstadt. Gemeinden wie Langenhagen, Laatzen, Garbsen und Seelze profitieren von der Nähe zu Hannover bei gleichzeitig niedrigeren Preisen.

Preisniveau: Der mittlere Hauspreis in der Region liegt bei rund 370.000 Euro gegenüber 492.000 Euro in der Stadt. Während die Kaufpreise im Umland 20 bis 30 Prozent unter dem Stadtniveau liegen, bietet die gute Infrastrukturanbindung über S-Bahn und Stadtbahn attraktive Wohnalternativen.



Stadtteil / Lage	Ø Wohnungspreis €/m²	Ø Hauspreis €/m²	Kategorie
Zoo	4.546	5.500–8.100	Premium
Oststadt	4.200	5.000–7.500	Premium
List	3.942	4.179	Gehoben
Südstadt	3.600	4.000–5.000	Gehoben
Linden-Süd	3.300	3.500–4.500	Gehoben
Vahrenwald	3.100	3.200–3.800	Mittel
Döhren	3.000	3.200–3.600	Mittel
Sahlkamp	2.600	2.800–3.200	Einfach
Mühlenberg	2.400	2.500–3.000	Einfach
Umland (Ø)	2.800–3.200	2.500–3.500	Moderat

Abbildung 6: Regionale Preislandschaft Hannover nach Stadtteil (eigene Darstellung, Quellen: immowelt, ImmoScout24, McCompass)

5 Nachfrage & Käuferstrukturen

5.1 Käuferprofile

Der Hannoveraner Immobilienmarkt wird von einer breiten Käuferbasis getragen, die den Markt gegenüber konjunkturellen Schwankungen stabilisiert. Während Hannover im Vergleich zu den Top-7-Städten weniger von internationalen Investoren geprägt ist, wächst das Interesse von Kapitalanlegern aus Süddeutschland und Österreich stetig.

Eigennutzer und Familien: Der größte Käuferanteil entfällt auf Eigennutzer, die in Hannover ihren Lebensmittelpunkt haben oder hierhin ziehen. Familien bevorzugen die grünen Randlagen wie Kirchrode, Bothfeld oder das Umland. Junge Berufstätige und Paare konzentrieren sich auf urbane Stadtteile wie List, Linden und Südstadt.

Kapitalanleger: Renditeorientierte Privatinvestoren und kleinere Fonds setzen auf Hannover als B-Stadt mit attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis. Bei Bruttorenditen zwischen 3,5 und 5,0 Prozent und einem Preisniveau, das 30 bis 50 Prozent unter den Top-7-Städten liegt, bietet Hannover eine überzeugende Kombination aus Rendite und Wertstabilität.

Institutionelle Investoren & Family Offices: Family Offices und institutionelle Anleger investieren zunehmend in Mehrfamilienhausportfolios und Neubauprojekte. Der Fokus liegt auf energieeffizienten Objekten in guten Lagen mit langfristiger Vermietungsperspektive.

Berufseinsteiger und Studierende: Mit 16 Hochschulen und rund 51.000 Studierenden besteht eine konstante Nachfrage nach kleinen, zentral gelegenen Mietwohnungen. Dieses Segment sichert hohe Vermietungsquoten in urbanen Lagen.

5.2 Motive & Investmentstrategien

Die Motivation der Käufer variiert je nach Herkunft, Budget und Nutzungsabsicht, folgt aber klaren Mustern:

- **Preis-Leistungs-Vorteil:**
Hannovers Immobilienpreise liegen deutlich unter dem Niveau vergleichbarer Großstädte. Während in München oder Hamburg Quadratmeterpreise von 7.000 bis 10.000 Euro üblich sind, bietet Hannover vergleichbare Qualität bei 3.200 bis 4.500 Euro. Dieser Preisabstand macht die Stadt besonders für Erstkäufer und Investoren attraktiv.
- **Langfristige Wertentwicklung:**
Die strukturelle Angebotsknappheit, das stabile Bevölkerungswachstum und die wirtschaftliche Diversifizierung sprechen für eine langfristig positive Wertentwicklung. Hannover wird von Marktbeobachtern als einer der stabilen B-Standorte mit nachhaltigem Wachstumspotenzial eingeschätzt.



Trend:

Hannover als Ausweichstandort – Kaufinteressenten aus München, Frankfurt und Hamburg verlagern ihre Investitionen zunehmend in B-Städte wie Hannover, um dem Renditekompressionsdruck in den Metropolen zu entgehen.



Trend:

Institutionelle Investoren entdecken Hannover – Neben privaten Käufern zeigen vermehrt Family Offices und kleinere Fonds Interesse an Hannoveraner Bestandsportfolios – ein klares Signal für die wachsende überregionale Attraktivität.

- **Stabile Mietrenditen:**
Die Kombination aus moderaten Kaufpreisen und steigenden Mieten erzeugt attraktive Renditen. Insbesondere in mittleren und einfachen Lagen sind Bruttorenditen von 4,5 bis 5,0 Prozent erzielbar, was im aktuellen Zinsumfeld eine überzeugende Kapitalanlage darstellt.
- **Steuerliche Optimierung:**
Vermögende Privatkunden nutzen Immobilienkäufe zur Vermögensstreuung und Steuerstrategien. Insbesondere Restnutzungsdauergutachten ermöglichen höhere Abschreibungen und verbessern die Nachsteuerrendite erheblich.



Trend:

Mieten steigen schneller als Kaufpreise – Die Mietpreisentwicklung übertrifft in vielen Lagen die Kaufpreissteigerungen, was die Bruttorendite trotz moderater Preissteigerungen stabil hält oder sogar verbessert.



Trend:

Nachfolgeplanung treibt Nachfrage – Immobilien werden zunehmend als Instrument der vorweggenommenen Erbfolge genutzt. Schenkungen mit Nießbrauchvorbehalt in Kombination mit Bewertungsgutachten gewinnen stark an Bedeutung.

5.3 Nachfrage als Stabilitätsfaktor

Die breit diversifizierte Käuferstruktur schützt den Hannoveraner Markt vor spekulativen Ausschlägen. Die Mischung aus Eigennutzern, regionalen und überregionalen Kapitalanlegern sowie institutionellen Investoren sorgt für eine robuste Nachfragebasis. Auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten bleibt die Nachfrage stabil, getragen von der hohen Lebensqualität, der guten Infrastruktur und den im Vergleich moderaten Preisniveaus.

Damit ist Hannover einer der am **besten diversifizierten B-Immobilienmärkte Deutschlands**.

6 Neubauprojekte & Innovationsfaktoren

6.1 Neubautätigkeiten

Die Neubautätigkeit in der Region Hannover hat sich dramatisch verändert. Nach einem Rekordjahr 2023 mit 4.203 fertiggestellten Wohneinheiten allein in der Stadt (bzw. rund 5.300 in der gesamten Region) brachen die Fertigstellungen 2024 auf nur noch rund 2.600 Einheiten ein – ein Rückgang um 51 Prozent.

Die Baugenehmigungen in der Region sind seit dem Höchststand 2021 (ca. 5.170 Genehmigungen) auf rund 3.140 im Jahr 2023 gesunken, was einem Rückgang von fast 40 Prozent entspricht. 2024 setzten sich die Rückgänge mit einem weiteren Minus von 26 Prozent fort. Dieser Einbruch resultiert aus einer Kombination von gestiegenen Baukosten (plus 18 Prozent seit 2022), erhöhten Finanzierungskosten und regulatorischen Hürden.

Die Landesregierung reagiert mit der Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung und dem geplanten Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (sog. Bauturbo). Zu den Maßnahmen zählen die Erleichterung von Dachgeschossausbauten und die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren.

Auf Stadtebene konzentriert sich die Neubautätigkeit auf den Kronsberg, das größte Neubaugebiet in Niedersachsen, sowie auf innerstädtische Verdichtungsprojekte in Stadtteilen wie Limmer und Badenstedt. Im Fokus stehen kleinere Wohnanlagen mit meist 20 bis 50 Einheiten, die auf energieeffiziente Bauweise und moderne Architektur setzen.

Kennzahl	2021	2022	2023	2024 (gesch.)
Baugenehmigungen Region	5.170	4.250	3.140	ca. 2.330
Fertigstellungen Region	3.800	3.500	5.300	ca. 2.600
Fertigstellungen Stadt	2.800	2.400	4.203	ca. 1.900
Veränderung Fertigst. gg. Vj.	+5 %	-8 %	+51 %	-51 %

Abbildung 7: Neubautätigkeit in der Region Hannover (eigene Darstellung, Quellen: LSN, Region Hannover)

Beispiele

Diese beiden Projekte zeigen den Trend zu kleinen, exklusiven Einheiten mit klarer Nachhaltigkeitsausrichtung.

Urban.Q (Hannover Innenstadt / Neue Mitte)

Das klimaneutrale Stadtquartier der meravis Immobiliengruppe entsteht im Herzen Hannovers mit drei Baufeldern. Auf Baufeld A entsteht ein 12-geschossiger, begrünter Charakterkopf mit 40 Metern Höhe, Baufeld B umfasst 200 barrierefreie Wohnungen für verschiedenste Ansprüche. Urban.Q Das Quartier setzt auf Schwammstadtprinzip, Zukunftsbäume und biodiversitätsfördernde Bepflanzung. **Baubeginn ist 2025/26**



Quelle: urban-q.de



Quelle: charlottes-garten-wohnen.de

Charlottes Garten (Herrenhäuser Kirchweg / Hannover-Herrenhausen) – Aus der ehemaligen Landesfrauenklinik Hannover entsteht nach aufwändiger Modernisierung ein einmaliges Wohnquartier mit dem denkmalgeschützten klassizistischen Zentralgebäude, einer ehemaligen Chefarztvilla und der ehemaligen Kapelle – ergänzt um mehrere Neubauten. Charlottes-garten-wohnen Insgesamt entstehen 156 Eigentumswohnungen und 26 geförderte Mietwohnungen Charlottes-garten-wohnen in einem autofreien Quartier mit begrüntem Innenhof. **Fertigstellung: 2026.**

6.2 Nachhaltigkeit & Innovationsschwerpunkte

Nachhaltigkeit wird zum entscheidenden Qualitäts- und Wertfaktor am Hannoveraner Immobilienmarkt. Neubauprojekte setzen zunehmend auf energieeffiziente Bauweisen mit Photovoltaik, Wärmepumpen und nachhaltigen Baumaterialien. Immobilien mit nachweislich geringem Energieverbrauch (Energieausweis A oder B) erzielen Preisaufschläge von fünf bis 15 Prozent und werden schneller vermarktet.

Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden gewinnt ebenfalls an Bedeutung. In einer Stadt mit umfangreichem Gründerzeitbestand und Nachkriegsarchitektur bietet die Modernisierung erhebliches Potenzial für Wertsteigerung und Mietpreiserhöhung. Gleichzeitig fördern staatliche Programme wie die KfW-Förderung energetische Sanierungen und machen sie wirtschaftlich attraktiv.

Energieeffizienz: Photovoltaik, Wärmepumpen und Regenwassernutzung sind Standard bei Neubauten. Diese Maßnahmen erhöhen die Baukosten um durchschnittlich 10–15 Prozent, sichern aber langfristig die Marktposition.

Smart Building-Technologie: Smart Homes mit App-basierten Kontrollfunktionen, intelligente Heizungssteuerung und E-Ladestationen gelten als Qualitätsmerkmal und werden zunehmend zum Standard.

Zertifizierungen: Immer mehr Projekte in Hannover streben Umweltlabels wie DGNB-, BREEAM- oder KfW-Effizienzhaus-Zertifikate an. Diese Zertifizierungen werden von Investoren und Käufern zunehmend als Qualitätsnachweis erwartet.

7 Chancen, Risiken & Prognosen

7.1 Chancen für Käufer und Investoren



Preiskorrektur als Einstiegchance:

Die Preiskorrekturen seit 2022 bieten einen günstigeren Einstieg als in den Boomjahren. Insbesondere in mittleren und einfachen Lagen können Käufer von dem noch moderaten Preisniveau profitieren, bevor die strukturelle Angebotsknappheit die Preise weiter nach oben treibt.



Sanierung und Nachverdichtung:

Die Modernisierung bestehender Gebäude bietet steuerliche Vorteile, höhere Mieterträge und langfristige Wertsteigerung. Insbesondere in Stadtteilen mit gründerzeitlichem Bestand und Nachkriegsarchitektur liegen erhebliche Potenziale.



Renditeattraktivität durch Mietwachstum:

Die anhaltend steigende Mietnachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot lässt weitere Mietpreissteigerungen erwarten. Für Kapitalanleger verbessert sich damit die Rendite laufend, insbesondere in Stadtteilen mit Aufwertungspotenzial.



Langfristige Vermietungsmodelle:

Aufgrund der hohen Mietnachfrage und des knappen Angebots erzielen Jahresmietobjekte in Hannover überdurchschnittliche Renditen. Neubauten mit moderner Ausstattung und guter Energieeffizienz sind besonders gefragt.

7.2 Risiken & Marktgrenzen



Regulatorische Risiken:

Verschärfte Energieeffizienzanforderungen, mögliche Mietpreisregulierungen und bürokratische Hürden bei Baugenehmigungen können die Investitionsrentabilität beeinträchtigen und Projekte verzögern.



Baukosteninflation:

Die Baukosten sind seit 2022 um rund 18 Prozent gestiegen und belasten die Wirtschaftlichkeit von Neubauprojekten. Eine vollständige Normalisierung ist kurzfristig nicht zu erwarten.



Demografische Verlangsamung im Umland:

Während die Kernstadt weitgehend stabil bleibt, zeigen einzelne Umlandkommunen rückläufige Bevölkerungszahlen. Dies kann in weniger nachgefragten Lagen zu Wertverlusten führen.



Klimarisiken:

Starkregenereignisse und steigende Versicherungsprämien werden zunehmend relevanter und können die Bewirtschaftungskosten erhöhen.

7.3 Prognosen & Markteinschätzung

Für die kommenden Jahre erwarten Marktbeobachter eine moderate, aber stetige Preissteigerung in Hannover. Die Kombination aus struktureller Angebotsknappheit, stabilem Bevölkerungswachstum und wirtschaftlicher Diversifizierung stützt den Markt langfristig. Im Kaufsegment wird eine durchschnittliche Preissteigerung von **zwei bis vier Prozent pro Jahr erwartet**, wobei Premiulagen stärker wachsen als einfache Lagen. Im Mietsegment rechnen Experten mit weiteren Steigerungen von drei bis fünf Prozent jährlich, angetrieben durch die anhaltende Angebotsknappheit und die Neubaukrise.

Die Kombination aus strengen Bauvorschriften, stabiler regionaler Nachfrage und nachhaltiger Qualitätsentwicklung stabilisiert den Markt langfristig. Hannover festigt seine Position als einer der wertbeständigsten und renditeattraktivsten B-Standorte Deutschlands.



Prognose auf einen Blick

- Preiswachstum: Ø +2-4 % pro Jahr
- Mietwachstum: +3-5 % pro Jahr
- Neubauvolumen: -10 %
- Risikoindex: moderat

8 Zusammenfassung & Fazit

Der Immobilienmarkt Hannover zeigt sich 2025/2026 in einer Phase der Stabilisierung und frühen Erholung. Nach den Korrekturen der Jahre 2022 und 2023 haben sich die Kaufpreise gefangen und steigen wieder leicht an. Gleichzeitig entwickeln sich die Mietpreise deutlich dynamischer und erreichen historische Höchststände.

Die **größte Herausforderung** bleibt die dramatisch **eingebrochene Neubautätigkeit**. Mit einem Rückgang der Fertigstellungen um 51 Prozent im Jahr 2024 und weiter sinkenden Baugenehmigungszahlen verschärft sich die strukturelle Angebotsknappheit. Dies wirkt als Preisschutz und sichert die Wertbeständigkeit bestehender Immobilien.

Hannover positioniert sich als **attraktiver B-Standort** mit einem überzeugenden Preis-Leistungs-Verhältnis. Das Preisniveau liegt 30 bis 50 Prozent unter den Top-7-Städten, während die wirtschaftliche Basis, Infrastruktur und Lebensqualität vergleichbar sind. Für Kapitalanleger bieten Bruttorenditen von **3,5 bis 5,0 Prozent** eine überzeugende Alternative zu den überhitzten Metropolmärkten.

Die begrenzte Verfügbarkeit von Bauflächen, steigende Baukosten und eine anhaltend hohe Nachfrage führen zu einem strukturell knappen Marktumfeld. Diese Knappheit wirkt als natürlicher Preisschutz und sichert die Wertstabilität der Immobilien.

Nachhaltige Baukonzepte, Energieeffizienz und Zertifizierungen gewinnen an Bedeutung und werden zunehmend zum Standard im mittleren und gehobenen Segment. Projekte mit nachweislich geringem Energieverbrauch erzielen bereits heute deutliche Preisaufschläge und stehen für die zukünftige Entwicklung des Marktes.

Risiken bestehen vor allem in möglichen Eingriffen durch Regulierungen, steigenden Baukosten und der Abhängigkeit von der Zinsentwicklung. Dennoch überwiegen die Chancen deutlich: Das stabile wirtschaftliche Umfeld, die hohe Lebensqualität und die konsequente Professionalisierung des Marktes sichern Hannover langfristig seine Position als erstklassiger B-Standort für Immobilieninvestitionen.



Fazit in Kürze: Der Immobilienmarkt Hannover bietet 2026 eine der attraktivsten Kombinationen aus **Stabilität, Rendite und Wachstumspotenzial** unter den deutschen Großstädten. Die strukturelle Angebotsknappheit schützt bestehende Investments, während moderate Einstiegspreise neue Chancen eröffnen. Wer in Hannover investiert, investiert in **Kontinuität, Qualität und langfristigen Werterhalt**.

Heid Immobilienbewertung

Die Heid Immobilienbewertung begleitet Eigentümer und Investoren auch in der **Region Hannover** bei fundierten Entscheidungen rund um Immobilien. Als in Deutschland zertifizierte Sachverständige bringen wir unsere Fachkenntnisse und Expertise mit höchsten Qualitätsstandards ein. Unsere Gutachten folgen den anerkannten Bewertungsstandards der ImmoWertV und weiteren geltenden Richtlinien.

Unser Anspruch geht weit über die bloße Anwendung von Normen hinaus: Wir verbinden Objektivität und fachliche Präzision mit einem maßgeschneiderten Beratungsansatz, der von der ersten Bewertung bis hin zur individuellen Nachbetreuung reicht. Eine Immobilie wird bei uns nicht nur als Objekt betrachtet, sondern als ein Zusammenspiel aus Zahlen, Nutzungsperspektiven und baulichen Besonderheiten. So entsteht eine Bewertung, die Ihnen eine verlässliche Entscheidungsgrundlage für Investitionen, Verkäufe oder steuerliche Optimierungen bietet.

Unser Leistungsspektrum umfasst:

- **Kaufberatung**
Analyse von Marktwert, Risiken & Potenzialen schafft eine sichere Grundlage für Ihre Kaufentscheidung
- **Verkaufsberatung**
unabhängige Wertermittlung & strategische Begleitung sorgen für Transparenz & optimale Bedingungen beim Verkauf
- **Restnutzungsdauergutachten**
eine verlässliche Grundlage für steuerliche Abschreibungen und Investitionsentscheidungen

Mit fundierter Expertise, bewährten Prozessen und dem Anspruch höchster Qualität begleiten wir Sie bei allen Fragen der Immobilienbewertung – neutral, unabhängig und deutschlandweit zertifiziert.



Heid Immobilien GmbH
Ziegelstr. 25, 69190 Walldorf
kontakt@heid-immobilienbewertung.de
Tel.: +49 800 9090 282
www.heid-immobilienbewertung.de



Quellen

Statistiken & Institutionen

- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover
- Oberer Gutachterausschuss Niedersachsen
- Region Hannover – Bevölkerungsstatistik
- Landeshauptstadt Hannover – Sachgebiet Stadtentwicklung
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder
- Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune

Immobilien- und Marktreports

- Immobilienmarktbericht 2024 der Region Hannover / Wirtschaftsförderung
- bulwiengesa AG – Marktanalyse Region Hannover
- Engel & Völkers Market Report Hannover 2025
- pvpartner.de – Trendwende Wohnimmobilienmarkt Niedersachsen 2026
- Landesgrundstücksmarktbericht Niedersachsen 2024/2025

Online-Portale & Immobilienplattformen

- ImmoScout24 – Preisatlas Hannover (Q3/Q4 2025)
- immowelt – Immobilienpreise Hannover (Dezember 2025)
- McCompass – Immobilienpreise Hannover 2025
- Idealista / immoportal.com – Preis- und Mietentwicklung

Weitere Fachquellen

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- KfW-Förderprogramme Energieeffizient Sanieren/Bauen
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- IHK Hannover – Bevölkerungsvorausberechnung
- Qualifizierter Mietspiegel Hannover 2025