

Gemeindeprofil Stadt Hannover

Oberzentrum
in der Region Hannover
Niedersachsen

empirica regio GmbH
www.empirica-regio.de

Kurfürstendamm 234
info@empirica-regio.de

10719 Berlin
[Impressum](#)

+49 (0)30 884 795 55
März 2026

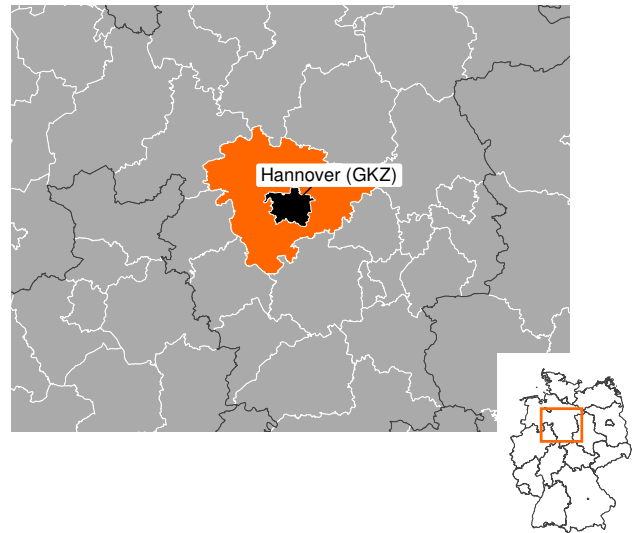
Übersicht

Die Stadt Hannover liegt in der Region Hannover im Bundesland Niedersachsen. Die Region Hannover gehört zur Raumordnungsregion Hannover.

Die Stadt ist ein Oberzentrum und eine große Großstadt. Oberzentren bezeichnen in der Raumordnung zentrale Orte der höchsten Stufe, die neben dem Grundbedarf und periodischen Bedarf der Bevölkerung auch spezifische Bedarfe decken, insbesondere Spezialgeschäfte, Fachkliniken, Theater, Museen, Fachhoch- und Hochschulen sowie Regionalbehörden. Städte werden ab 500.000 Einwohnern als Große Großstädte bezeichnet.

Aktuell leben in der Stadt 522.131 Personen auf einer Gesamtfläche von 20.400 ha. Die Bevölkerungsdichte liegt somit bei 2.556 Einwohnern je km². In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Einwohner unverändert geblieben. In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Beschäftigten um 7,4% gestiegen, die Arbeitsmarktdynamik liegt damit auf einem hohen Niveau. Die Wirtschaftskraft der Region kann gemessen am Bruttoinlandsprodukt der Region Hannover und der Steuereinnahmekraft der Stadt Hannover als hoch eingeschätzt werden. Das Immobilienpreisniveau für inserierte Wohnungsangebote, bezogen auf deutschlandweite Daten der letzten zwei verfügbaren Jahre, liegt auf einem hohen Niveau.

Mikro- und Makrolage



© GeoBasis-DE / BKG 2021

Gemeinde	Hannover
Landkreis	Region Hannover
Raumordnungsregion *	Hannover
Bundesland	Niedersachsen
Einwohner	522.131 Einwohner
Bevölkerungsdichte	2.556 Einwohner je km ²
Zentrumsfunktion	Oberzentrum
Gemeindetyp	Große Großstadt

* (großräumige, funktional abgegrenzte Raumeinheiten, i.d.R. bezogen auf ein ökonomisches Zentrum und sein Umland)

<p>Bevölkerungsdynamik</p> <p>Stabile Gemeinde</p>	<p>Arbeitsmarktdynamik</p> <p>Beschäftigtenwachstum</p>	<p>Wirtschaftskraft</p> <p>Gemeinde mit starker Wirtschaftskraft</p>	<p>Immobilienpreisniveau</p> <p>Gemeinde mit hohem Immobilienpreisniveau</p>
--	---	--	--

Wohnungsnachfrage

Demografie 2024



522.131 Einwohner

290.986 Haushalte

Wanderungssaldo 2024



+2.923 Personen

Wanderungsgewinn

Natürlicher Saldo 2024



-1.023 Personen

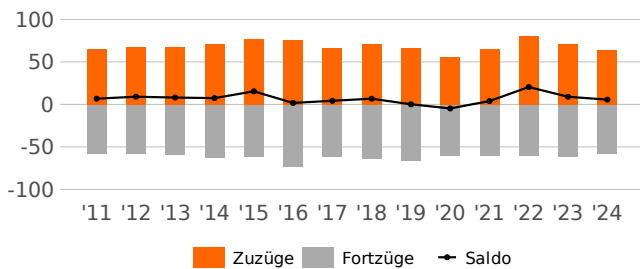
Sterbeüberschuss

Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026. [Datenlizenz by-2-0](#)

empirica regio

Seit dem Jahr 2019 hat sich die Stadt Hannover um durchschnittlich rund 13 Einwohner pro Jahr verkleinert, das ist ein mittlerer Bevölkerungsrückgang von 0% pro Jahr. Durch Zu- und Fortzüge ist die Bevölkerung im entsprechenden Zeitraum um 17.698 Personen gewachsen, der Saldo aus Geburten und Sterbefällen hat die Einwohnerzahl um 3.065 Personen gesenkt.

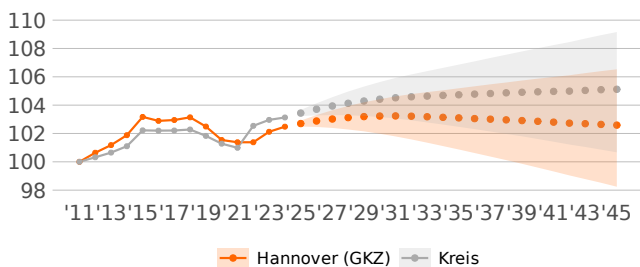
Zuzüge, Fortzüge & Saldo je 1.000 Einwohner



Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026. [Datenlizenz by-2-0](#)
empirica regio

In 2024 lebten 522.131 Personen in der Stadt Hannover. Bis zum Jahr 2045 prognostizieren wir einen Anstieg der Bevölkerung um rund 528 (0,1%) Personen gegenüber dem Basisjahr 2024.

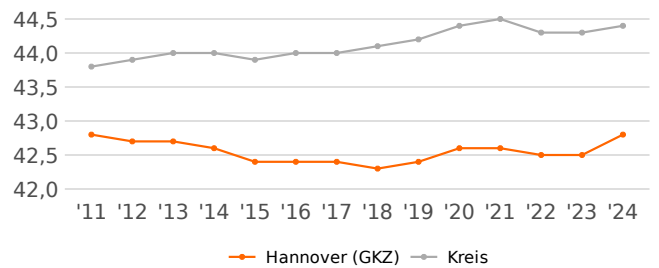
Relative Entwicklung Einwohner Index (2011 = 100)



Datenbasis: empirica Bevölkerungsprognose 2026, Basisjahr 2024; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026. [Datenlizenz by-2-0](#)
empirica regio

Das Durchschnittsalter in der Stadt Hannover war zuletzt niedriger als das deutschlandweite Mittel: Das Durchschnittsalter lag im Jahr 2024 bei 42,8 Jahren. Deutschlandweit lag es bei 44,9 Jahren.

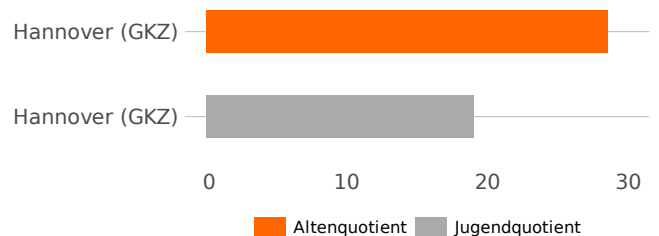
Entwicklung des Durchschnittsalters in Altersjahren



Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026. [Datenlizenz by-2-0](#)
empirica regio

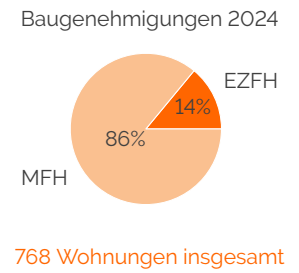
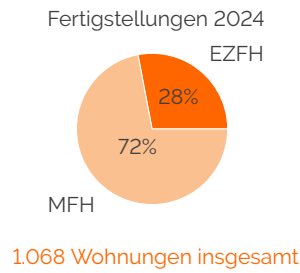
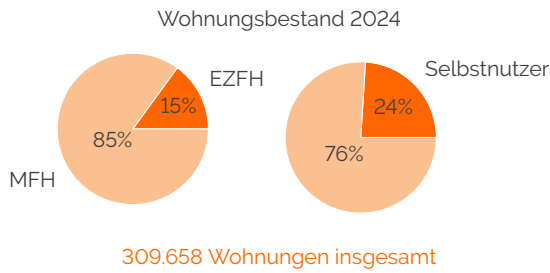
Der Jugendquotient beschreibt das Verhältnis der Anzahl junger Menschen (bis unter 15 Jahre) zur Anzahl Menschen im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre). Der Altenquotient beschreibt dagegen das Verhältnis der 65-jährigen und älteren Menschen zur Anzahl Menschen im erwerbsfähigen Alter. Der Jugendquotient lag im Jahr 2024 bei 19 und der Altenquotient bei 28,5.

Jugend- & Altenquotient (2024)



Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026. [Datenlizenz by-2-0](#)
empirica regio

Wohnungsangebot

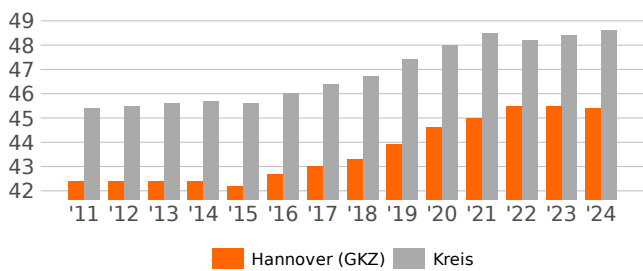


Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026. [Datenlizenz by-2-0](#); Zensus: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2014/2024. [Datenlizenz by-2-0](#)

empirica regio

In der Stadt Hannover gibt es derzeit 309.658 Wohnungen, auf eine Wohnung kommen somit rund 1,7 Personen. Die mittlere Wohnfläche je Einwohner liegt bei 45,4 m², im Bundesvergleich kommt die Gemeinde damit auf einen Wert von 94 (Deutschland = 100).

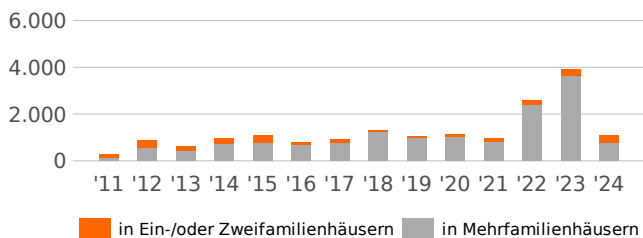
Wohnfläche je Einwohner in m²



Datenbasis: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2026. [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

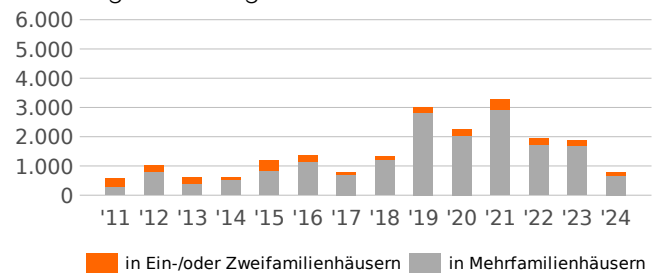
Momentan werden 24% aller Wohnungen in der Stadt Hannover vom Eigentümer oder der Eigentümerin selbst bewohnt (Wohneigentumsquote). In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich 1.933 Wohnungen pro Jahr neu errichtet und 2.031 Wohnungen pro Jahr genehmigt. Rund 89% der in diesem Zeitraum fertiggestellten Wohnungen liegen in Mehrfamilienhäusern.

Fertiggestellte Wohnungen (Neubau)



Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026. [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

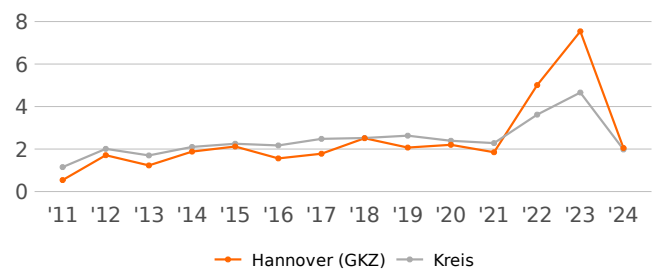
Genehmigte Wohnungen (Neubau)



Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026. [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

In der Stadt Hannover wurden im Jahr 2024 etwa 2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner neugebaut. Im Bundesvergleich entspricht das einem Wert von 78 (Deutschland = 100). Im Jahr 2019 lag der Wert noch bei 2,1.

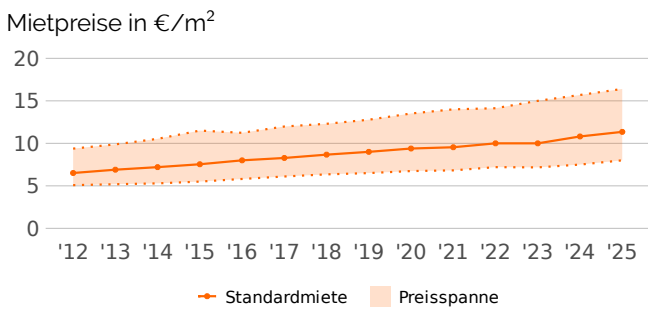
Fertiggestellte Wohnungen (Neubau) je 1.000 Einwohner



Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026. [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

Mieten für Geschosswohnungen in den Kreisen und Gemeinden in Niedersachsen

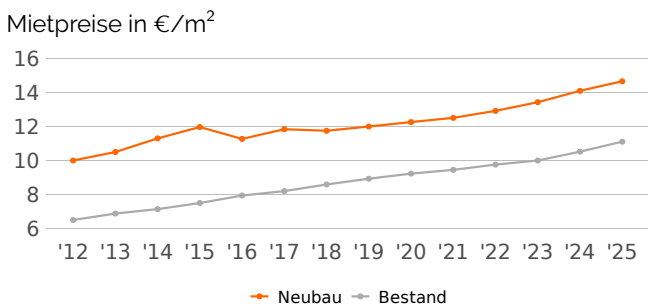
Im Jahr 2025 rangierte das Mietenniveau in der Stadt Hannover zwischen 8,00 und 16,40 €/m². Die Standardmieten lagen bei 11,30 €/m² und somit 1,90 €/m² über dem Niveau des Jahres 2020 (+20,2%). Im Bundesvergleich erzielte das Mietenniveau einen Wert von 106 (Deutschland = 100). Die dargestellten Standardmieten werden als Median der ausgewerteten Nettokaltmieten je m² auf Basis von Angebotsdaten (Inseraten) berechnet.



Datenbasis: VALUE Marktdaten

empirica regio

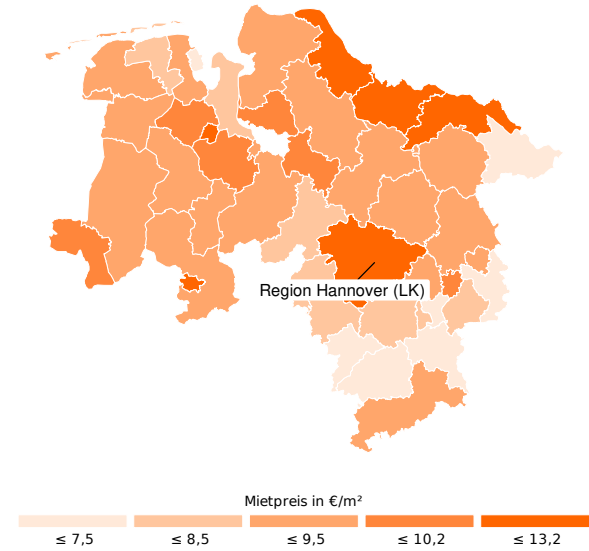
Das Mietpreisniveau für Wohnungsangebote im Bestand in der Stadt Hannover lag im Jahr 2025 bei 11,10 €/m². Gegenüber dem Vorjahr sind die Mieten um 5,7% gestiegen. In den letzten fünf Jahren lag der Anstieg bei 20,7%. Die Mieten in Neubauwohnungen in der Stadt Hannover lagen im Jahr 2025 bei 14,70 €/m². Das sind 4,3% mehr als im Vorjahr. Im Fünfjahresvergleich sind die Neubaumieten um 19,5% gestiegen.



Datenbasis: VALUE Marktdaten

empirica regio

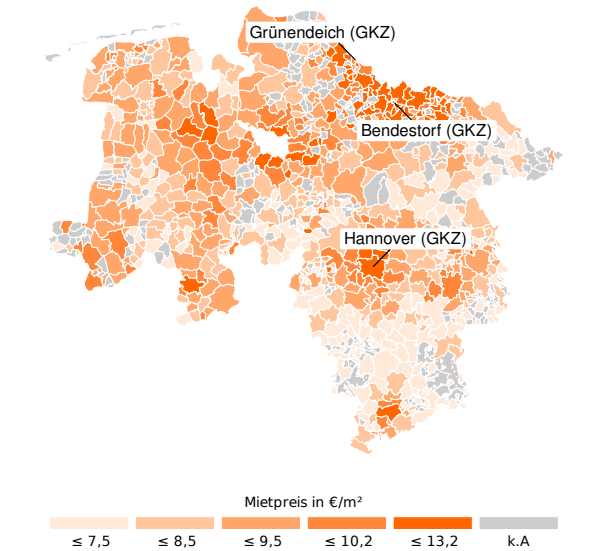
Mietpreise insgesamt 2025



Labels: Kreis der ausgewählten Gemeinde und Landeshauptstadt

Datenbasis: VALUE Marktdaten; © GeoBasis-DE / BKG 2021 (Daten verändert) empirica regio

Mietpreise insgesamt 2025

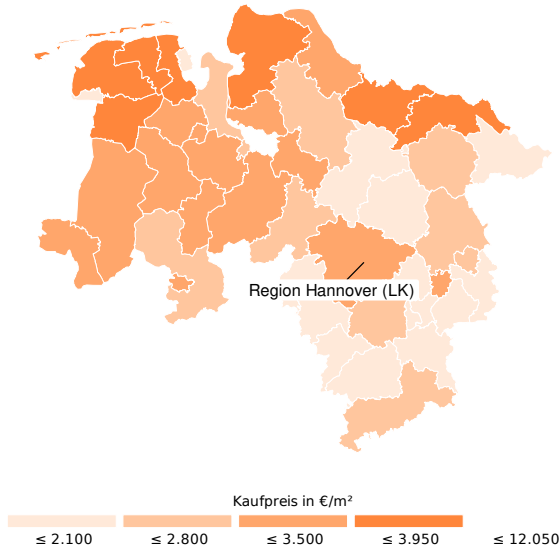


Labels: Ausgewählte Gemeinde, Landeshauptstadt und die zwei teuersten Gemeinden

Datenbasis: VALUE Marktdaten; © GeoBasis-DE / BKG 2021 (Daten verändert) empirica regio

Kaufpreise für Geschosswohnungen in den Kreisen und Gemeinden in Niedersachsen

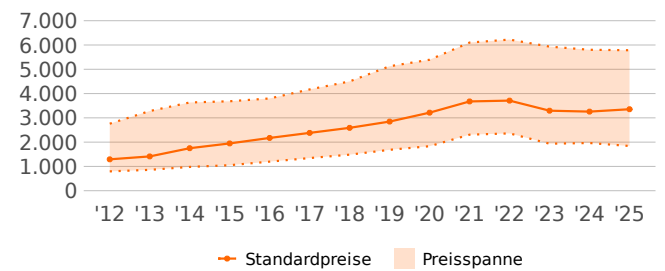
Kaufpreise (ETW) insgesamt 2025



Labels: Kreis der ausgewählten Gemeinde und Landeshauptstadt
 Datenbasis: VALUE Marktdaten. © GeoBasis-DE / BKG 2021 (Daten verändert) empirica regio

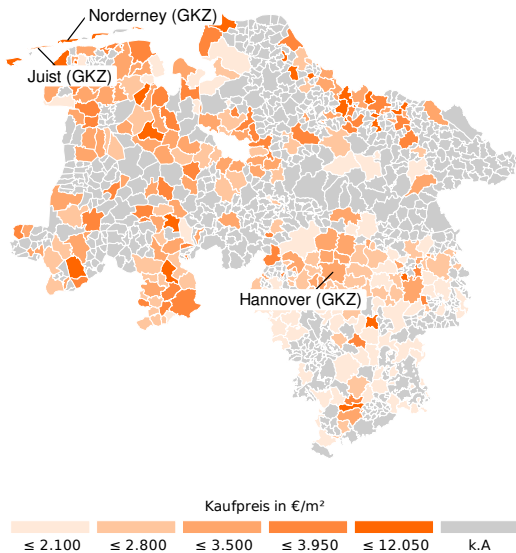
Im Jahr 2025 rangierte das Kaufpreisniveau für ETW in der Stadt Hannover zwischen 1.840 und 5.780 €/m². Die Standardpreise lagen bei 3.360 €/m² und somit 150 €/m² über dem Niveau des Jahres 2020 (+4,7%). Im Bundesvergleich erzielte das Preisniveau einen Wert von 98 (Deutschland = 100). Die dargestellten Standardkaufpreise werden als Median der ausgewerteten Kaufpreise je m² Wohnfläche auf Basis von Angebotsdaten (Inseraten) berechnet.

Kaufpreise für Geschosswohnungen in €/m²



Datenbasis: VALUE Marktdaten empirica regio

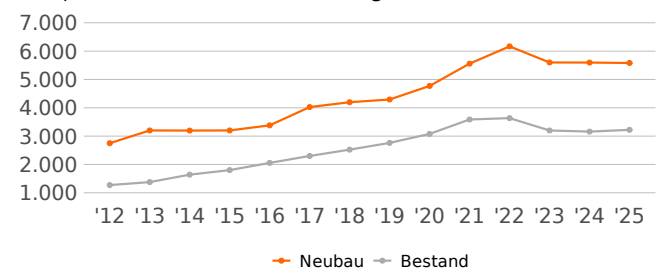
Kaufpreise (ETW) insgesamt 2025



Labels: Ausgewählte Gemeinde, Landeshauptstadt und die zwei teuersten Gemeinden
 Datenbasis: VALUE Marktdaten. © GeoBasis-DE / BKG 2021 (Daten verändert) empirica regio

Das Kaufpreisniveau für Wohnungsangebote im Bestand in der Stadt Hannover lag im Jahr 2025 bei 3.220 €/m². Gegenüber dem Vorjahr sind die Kaufpreise um 1,9% gestiegen. In den letzten fünf Jahren lag der Anstieg bei 4,5%. Die Kaufpreise in Neubauwohnungen in der Stadt Hannover lagen im Jahr 2025 bei 5.580 €/m². Das sind 0,4% weniger als im Vorjahr. Im Fünfjahresvergleich sind die Kaufpreise im Neubau um 17% gestiegen.

Kaufpreise für Geschosswohnungen in €/m²

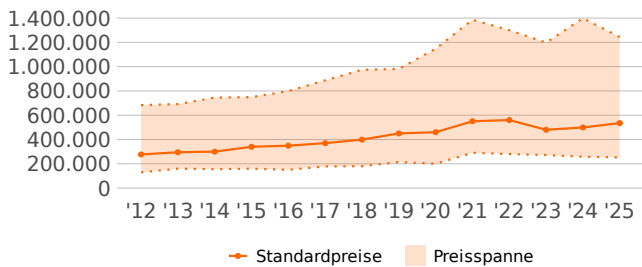


Datenbasis: VALUE Marktdaten empirica regio

Kaufpreise für EZFH in den Kreisen und Gemeinden in Niedersachsen

Im Jahr 2025 rangierte das Kaufpreisniveau für EZFH in der Stadt Hannover zwischen 252.200 und 1.243.000 €. Die Standardpreise lagen bei 535.000 € und somit 75.000 € über dem Niveau des Jahres 2020 (+16,3%). Im Bundesvergleich erzielte das Preisniveau einen Wert von 113 (Deutschland = 100). Die dargestellten Objektkaufpreise werden als Median der ausgewerteten Kaufpreise je Objekt einschließlich Grundstück auf Basis von Angebotsdaten (Inseraten) berechnet.

Kaufpreise in €/Objekt

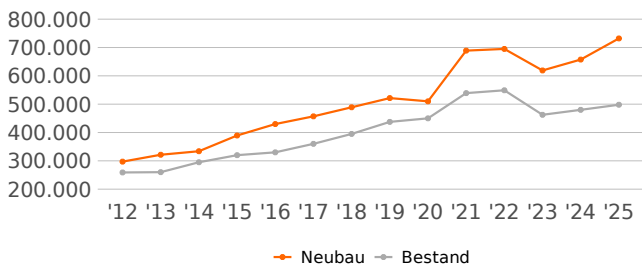


Datenbasis: VALUE Marktdaten

empirica regio

Das Kaufpreisniveau für EZFH im Bestand in der Stadt Hannover lag im Jahr 2025 bei 498.000 €. Gegenüber dem Vorjahr sind die Kaufpreise um 3,8% gestiegen. In den letzten fünf Jahren lag der Anstieg bei 10,7%. Die Kaufpreise in neugebauten EZFH in der Stadt Hannover lagen im Jahr 2025 bei 732.000 €. Das sind 11,3% mehr als im Vorjahr. Im Fünfjahresvergleich sind die Kaufpreise im Neubau um 43,5% gestiegen.

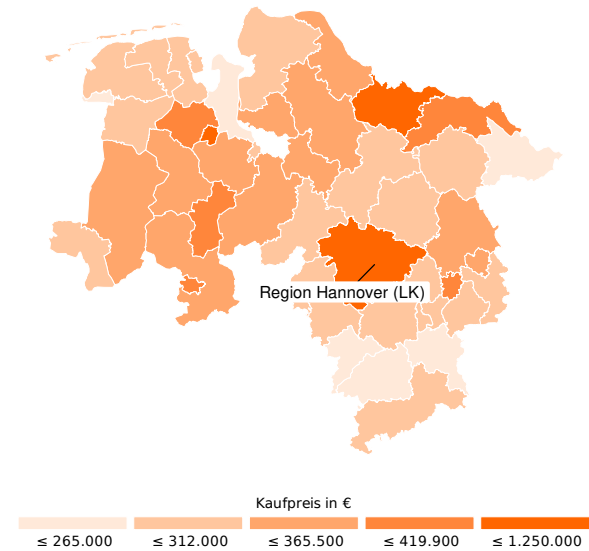
Kaufpreise in €/Objekt



Datenbasis: VALUE Marktdaten

empirica regio

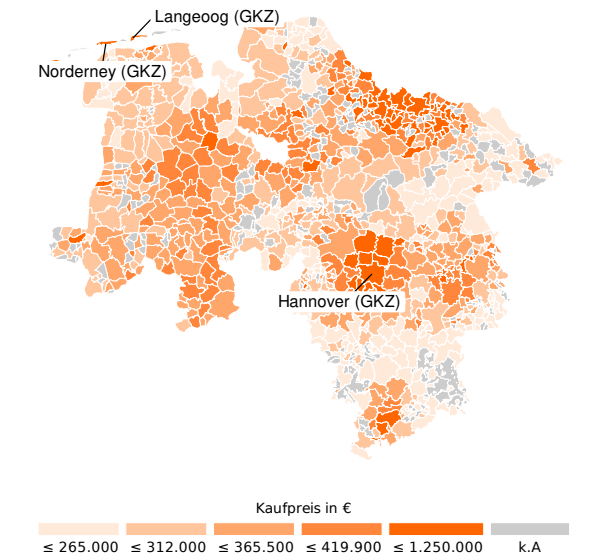
Kaufpreise (EZFH) insgesamt 2025



Labels: Kreis der ausgewählten Gemeinde und Landeshauptstadt

Datenbasis: VALUE Marktdaten; © GeoBasis-DE / BKG 2021 (Daten verändert) empirica regio

Kaufpreise (EZFH) insgesamt 2025



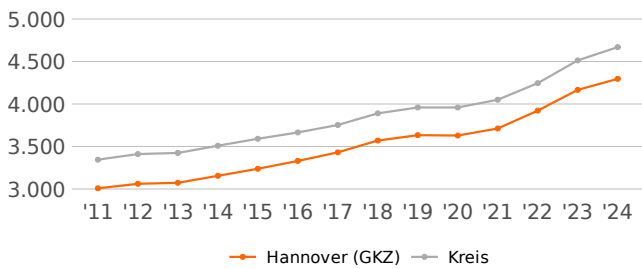
Labels: Ausgewählte Gemeinde, Landeshauptstadt und die zwei teuersten Gemeinden

Datenbasis: VALUE Marktdaten; © GeoBasis-DE / BKG 2021 (Daten verändert) empirica regio

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

In der Stadt Hannover lag das verfügbare Einkommen im Jahr 2024 bei 4.296 € je Haushalt im Monat. Seit 2019 ist das Einkommen damit um 18,2% gestiegen. Das Nettoeinkommen wird manchmal auch mit der Kaufkraft gleichgesetzt, dafür müssten aber noch laufende Ausgaben wie Wohnkosten oder Versicherungen abgezogen werden. Im Bundesvergleich lag die Stadt Hannover damit 16% unter dem Bundesdurchschnitt und 8% unter dem Wert der Region Hannover.

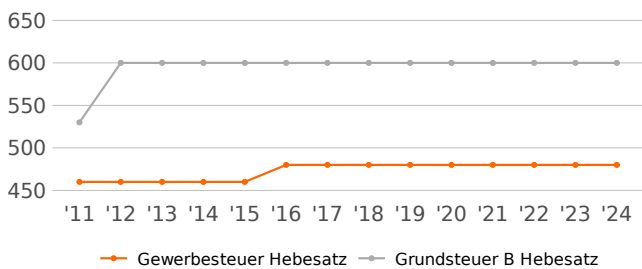
Verfügbares Monatseinkommen je Haushalt in €



Datenbasis: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2026, [Datenlizenz by-2-0](#); Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026, [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

Im Jahr 2024 lag der Hebesatz für die Gewerbesteuer in der Stadt Hannover bei 480% und wurde zuletzt im Jahr 2016 angepasst. Der Hebesatz für die Grundsteuer B lag in 2024 bei 600% und wurde zuletzt im Jahr 2012 angepasst.

Hebesätze für Gewerbesteuer und Grundsteuer B in %



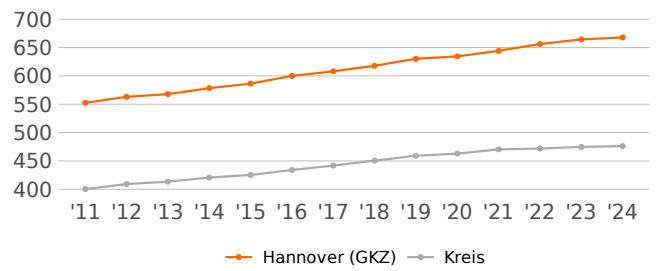
Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026, [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

Beschäftigung

In der Stadt Hannover gab es im Jahr 2025 rund 352.553 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Das sind 7,4% mehr als im Jahr 2020. 68.960 Personen mit

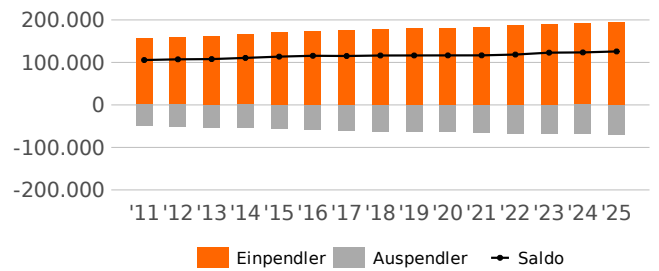
Wohnort in der Stadt Hannover gingen ihrer Beschäftigung im Jahr 2025 außerhalb der Stadt Hannover nach. Die Zahl der Einpendler lag bei 194.780 Personen und das Pendler-saldo somit bei +125.820 Personen.

Sv-Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner



Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026, [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

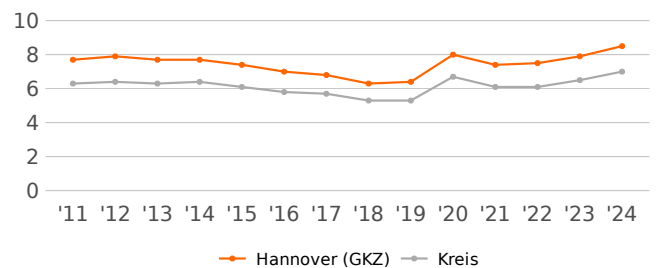
Einpendler, Auspendler & Pendlersaldo



Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit empirica regio

Die Arbeitslosendichte (SGB II und SGB III) betrug in der Stadt Hannover in den letzten fünf Jahren (2020 - 2024) durchschnittlich 7,9%. In der Region Hannover lag die Quote mit 6,5% darunter.

Arbeitslosendichte (SGB II und SGB III) in %



Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026, [Datenlizenz by-2-0](#) empirica regio

Disclaimer

Die in diesem Report vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen basieren auf den Angaben aus der Regionaldatenbank von empirica regio mit Stand vom 20. März 2026. Sie wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt analysiert. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen. Die Interpretation und Bewertung der Angaben obliegt dem Leser.

Bearbeitung

empirica regio GmbH

Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin

info@empirica-regio.de

☎ +49 (0)30 884 795 55