

**SCHRIFTEN ZUR
STADTENTWICKLUNG**

130

**Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in
der Landeshauptstadt Hannover**

**ANALYSE DES ANGEBOTS AN
MIETWOHNUNGEN UND
WOHNIMMOBILIEN 2012 BIS 2017**



Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

**Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung
in der Landeshauptstadt Hannover**

**ANALYSE DES ANGEBOTS AN
MIETWOHNUNGEN UND
WOHNIMMOBILIEN 2012 BIS 2017**

Schriften zur Stadtentwicklung 130

Herausgeber: Landeshauptstadt Hannover
 Der Oberbürgermeister
 Baudezernat
 Rudolf-Hillebrecht-Platz 1
 30159 Hannover
 Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
 – Bereich Stadtentwicklung –
 Tel.: (0511) 168 44842
 Fax: (0511) 168 45020
 Mail: 61.5@hannover-stadt.de

Bearbeitung: Esther Behrens
 Dr. Magdalena Kaiser

Gestaltung: Janine Wolff

Hannover, Mai 2018

Inhalt

	Seite
1. Einleitung	1
Datengrundlage	3
Methodische Hinweise	3
Zeitbezüge	4
Ausgewählte Kenndaten des hannoverschen Wohnungsmarktes 2012 und 2017	5
2. Überblick über die Angebotsdaten in Hannover 2012 bis 2017	8
2.1 Mietwohnungsangebote in Hannover 2012 bis 2017	9
Abdeckung der quantitativen Nachfrage	9
Mietwohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern	10
Mietwohnungsangebote in Ein- oder Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften	11
Mietwohnungsangebote im Neubau	12
Entwicklung der Angebotsmieten	13
Mietwohnungsangebote nach Wohnungstypen	13
Lesebeispiel: Boxplot-Diagramm Wohnungstypen	15
Mietwohnungsangebote nach Preisklassen	16
Mietwohnungsangebote nach Wohnungsgrößen	17
Mietwohnungsangebote nach Baualtersklassen	18
2.2 Wohnimmobilienangebote in Hannover 2012 bis 2017	19
Exkurs Barrierefreiheit	19
Kaufangebote von Wohnhäusern nach Haustypen	19
Struktur der Kaufangebote von Wohnhäusern	20
Kaufangebote von Eigentumswohnungen nach Wohnungstypen	21
Struktur der Kaufangebote von Eigentumswohnungen	22
Kaufangebote von Eigentumswohnungen nach Preisklassen	24
Kaufangebote für neu errichtete Eigentumswohnungen	24
Kaufangebote für neu errichtete Eigentumswohnungen nach Wohnungstypen	25
3. Mietwohnungs- und Wohnimmobilienangebote in Hannover 2016 bis 2017	29
3.1 Mietwohnungsangebote in Hannover 2016 bis 2017	29
Struktur der Mietwohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern	29
Entwicklung der Angebotsmieten	30
Mietwohnungsangebote nach Wohnungstypen	31
Mietwohnungsangebote nach Preisklassen	33
Mietwohnungsangebote nach „Angemessenheit der Kosten der Unterkunft“	33
Mietwohnungsangebote in Hannover und in ausgewählten Kommunen der Region Hannover	35
3.2 Wohnimmobilienangebote in Hannover 2016 bis 2017	36
Struktur der zum Kauf angebotenen Wohnimmobilien	36
Kaufangebote von Wohnimmobilien nach Objekttypen	38
Kaufangebote von Wohnimmobilien nach Baualtersklassen	38
Kaufangebote von Wohnimmobilien in Hannover und in ausgewählten Kommunen der Region Hannover	40

4.	Stadtteilübersichten	43
4.1	Mietwohnungsangebote in den Stadtteilen 2016 bis 2017	43
	Angebotsmieten in den Stadtteilen	45
	Relative Entwicklung der Angebotsmieten in den Stadtteilen	49
4.2	Kaufangebote von Eigentumswohnungen in den Stadtteilen 2016 bis 2017	52
	Angebotspreise der zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen in den Stadtteilen	52
	Entwicklung der Angebotspreise der zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen in den Stadtteilen	56
5.	Zusammenfassung	57
	Abbildungsverzeichnis	59
	Tabellenverzeichnis	61
	Schriften zur Stadtentwicklung	63

1. Einleitung

Informationen darüber, was auf dem hannoverschen Miet- und Wohnimmobilienmarkt angeboten wird und wie sich das Angebot und die Miet- und Kaufpreise entwickeln, lagen der Stadt Hannover lange Zeit nur sporadisch vor. Da sich das Anzeigengeschehen zunehmend auf das Internet verlagert hat, ist hier eine Datenquelle entstanden, aus der sich zahlreiche Informationen zum Marktgeschehen ablesen lassen. Daher nutzt die Stadt Hannover seit 2007 Angebotsinserate, um sich jährlich einen Überblick hierüber zu verschaffen. Mit der vorliegenden Analyse der Einzeldaten zu den Angeboten des Zeitraums 2012 bis 2017 wird nun erstmals ein Überblick für die Fachöffentlichkeit zur Verfügung gestellt, mit dem eine Einschätzung der Struktur und der Entwicklung des Angebots an Mietwohnungen und Wohnimmobilien in den vergangenen 5 Jahren möglich ist.

Es wird deutlich, auf welches Angebot Wohnungssuchende in der Stadt Hannover treffen, welche Wohnungstypen und Wohnungsgrößen wie teuer angeboten werden, aus welchen Baualtersklassen Wohnungen auf den Markt kommen, wie weit Neubauwohnungen angeboten werden und über welche Ausstattungsmerkmale die angebotenen Wohnungen verfügen. Die Analyse ermöglicht eine Einschätzung, ob der Wohnungsmarkt die vorhandene Nachfrage zufriedenstellen kann und gibt damit auch Hinweise für die weitere Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Hannover.

Die Entwicklung sowohl der Mietpreise als auch der Kaufpreise für Wohnimmobilien im untersuchten Zeitraum sind Auswirkung der allgemein bekannten Marktmechanismen: Durch die gewachsene Bevölkerung und die dadurch gestiegene Nachfrage nach Wohnraum, verstärkt noch durch die seit Jahren herrschende Zinspolitik und die damit verbundene Flucht ins Betongold, ist die Nachfrage sowohl nach gemietetem als auch nach gekauftem Wohnraum stark angestiegen. Der Wohnungsneubau hingegen hat auf diese Entwicklung erst mit Verspätung reagiert und die Zahlen der Baufertigstellungen bleiben nach wie vor hinter den Erwartungen und Notwendigkeiten zurück.

So kommt es in den vergangenen fünf Jahren zu deutlichen Preissteigerungen und zu einer Anspannung des Wohnungsmarktes, die sich in Hannover, verglichen mit anderen Städten gleicher Größenordnung, später einstellten. Für die hannoversche Bevölkerung ist diese Anspannung sehr deutlich spürbar, wie auch die aktuelle Wanderungsmotivbefragung 2017 aufzeigt: 84 Prozent der im Jahr 2017 umgezogenen Personen schätzen die Marktsituation als „angespannt“ ein, davon 37 Prozent als „sehr angespannt“ (Wanderungsmotivbefragung 2017, S. 7). Auch die Entwicklung der Umzugsfrequenz innerhalb der Stadt Hannover weist auf die Enge des Wohnungsmarktes: 2011 waren 51.809 (9,2%) der Einwohnerinnen und Einwohner umgezogen, 2015 sind es nur mehr 39.805 (7,4%) (Statistikstelle LHH, neuere Daten liegen hierzu nicht vor). Offenbar arrangieren sich potenziell Wohnungssuchende länger mit der vorhandenen Wohnsituation, da die Chancen, adäquaten Wohnraum zu finden, eher schlecht eingeschätzt werden.

Was sowohl die vorliegende Analyse als auch die Wanderungsmotivbefragung 2017 sehr deutlich zeigen, ist die steigende Mietbelastung beim Wohnungswechsel. Der Vergleich der angebotenen Mietpreise der Zeiträume 2006 bis 2012 und 2012 bis 2017 zeigt eine Umkehrung der Verhältnisse: Während bis 2012 die Hälfte der inserierten Mietwohnungen unter 6 €/m² angeboten wurden, sind es ab 2012 nur mehr 1,7 Prozent. Mieten von 8 €/m² und mehr wurden 2006 bis 2012 bei 10,6 Prozent der angebotenen Wohnungen aufgerufen, ab 2012 dagegen bei knapp 60 Prozent der Angebote. Bei den befragten Umgezogenen des Jahres 2017 stieg der Anteil derjenigen mit einer Mietbelastung von 800 € und mehr pro Monat von 13 auf 21 Prozent, der Anteil

In den vergangenen 5 Jahren kam es zu deutlichen Preissteigerungen, die in Hannover im Vergleich mit anderen Großstädten etwas später einsetzten

derjenigen mit einer Mietbelastung von bis zu 400€ pro Monat dagegen verringerte sich von 31 auf 18 Prozent (Wanderungsmotivbefragung 2017, S. 10).

Dies zeigt, dass auf einem angespannten Wohnungsmarkt die sogenannten Sickereffekte kaum mehr Wirkung erzielen können: Hiernach ging man lange Zeit davon aus, dass durch das Umziehen von Mietern in größere, besser ausgestattete Mietwohnungen oder in Wohneigentum, deren freigezogene Mietwohnungen für Mieter mit geringerem Anspruch bzw. Budget frei werden, die ihrerseits wiederum mit gleichem Effekt auf Nachfragende mit geringerem Budget Wohnungen mit noch geringerem Standard und damit geringerem Mietzins freiziehen. Dieser vermutete positive Effekt durch aufwärts gerichtete Umzugsketten am Wohnungsmarkt funktioniert unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes, wie er sich in Hannover darstellt, strukturell nicht mehr. Die freigezogenen Wohnungen werden teils nach (Luxus)Sanierung, Modernisierung, teils ohne sichtbaren Grund, in jedem Fall teurer als vorher wiedervermietet, weil die Marktsituation durch die gestiegene Nachfrage dies ermöglicht (vgl.: NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017, S. 39).

Vor dem Hintergrund, dass 28 Prozent der umgezogenen Haushalte in Hannover über ein monatliches Haushaltseinkommen von weniger als 1.500 € verfügen (vgl. Wanderungsmotivbefragung 2017) und eine 3-Zimmer-Wohnung durchschnittlich für 580 € zu mieten ist (siehe S. 31 dieser Broschüre), hat mehr als jeder vierte Haushalt mit der Warmmiete eine Mietbelastung von über 40 Prozent des Haushaltseinkommens zu tragen, was allgemein als Überbelastung durch Wohnkosten angesehen wird. (vgl.: NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017, S. 16).

Die Stadt Hannover leistet mit dem 2013 aufgelegten kommunalen Wohnraumförderprogramm einen erheblichen Beitrag zur Finanzierung preiswerten Wohnraums durch Neubau in Hannover. Die Baufertigstellungen im geförderten Wohnungsneubau können aber die Lücke bei der Deckung des Bedarfes, die dadurch entsteht, dass jedes Jahr preisgebundene Wohnungen aus der Bindung fallen, schlichtweg nicht schließen.

Vor dem Hintergrund der demographischen Alterung und der absehbaren Zunahme der Zahl von Geringverdienenden und von Empfängerinnen und Empfängern von Transfergeldzahlungen ist dies eine bedenkliche Entwicklung, die nur durch gemeinsame Anstrengung aller Akteure des hannoverschen Wohnungsmarktes durchbrochen werden kann. Sowohl auf Seiten der Stadt als auch der Wohnungsunternehmen, der Genossenschaften und der privaten Wohnungsanbieter sind zukünftig weitere Maßnahmen zur Steigerung des Anteils preiswerten Wohnraums auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt erforderlich, um die bereits vorhandenen und die sich für die Zukunft abzeichnenden Bedarfe erfolgreich zu decken.

Datengrundlage

Bereits seit 2007 nutzt die Stadt Hannover die Angebotsdaten der empirica-Preisdatenbank, allerdings aggregiert auf Stadtteilebene. Seit 2012 stehen Einzeldaten zur Verfügung. Damit können neue Aspekte untersucht werden, da sich z.B. bestimmte Merkmale wie Größe, Barrierefreiheit, Ausstattungsmerkmale, Grundstücksgrößen etc. gezielt aus dem Datensatz herausfiltern und beschreiben lassen. Insgesamt liegen seit 2012 etwa 54.000 Mietwohnungsinserate und 19.300 Wohnimmobilienkaufangebote zugrunde.

Seit 2012 stehen rund 54.000 Mietwohnungs- und 19.300 Kaufangebote zur Verfügung

Der Fokus des vorliegenden Berichtes liegt neben Informationen zu den Angebotspreisen in der Stadt und in den Stadtteilen, insbesondere auch auf der Struktur der Angebote im Vergleich zum Wohnungsbestand, in der Stadt. Durch gezielte Selektion der Angebote von Neubauwohnungen und Neubauten kann überprüft werden, ob das Angebot auf die zu vermutende Nachfrage passt. Folgende Fragen sind von Interesse:

Welche Mietwohnungen und Wohnimmobilien werden angeboten? Wie hat sich das Angebot im Vergleich zu früheren Jahren entwickelt? Wie viele Angebote sind als barrierefrei gekennzeichnet? Wie viele Mietwohnungsangebote sind für wohnungssuchende Haushalte geeignet, wenn man die Kriterien für die Angemessenheit für die Kosten der Unterkunft anlegt? Wie viele der Mietwohnungsangebote verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse? Werden zu den Wohnungen Stellplätze angeboten? Wie gestalten sich die Wohnungsgrößen verschiedener angebotener Objekte? Passt das Angebot im Neubausegment qualitativ wie quantitativ zum Bedarf?

Bei den Wohnungsmiet- und Kaufanzeigen als Datengrundlage ist zu bedenken, dass sie lediglich 3 Prozent des Wohnungsbestandes abbilden. Für eine Nutzung dieser Daten sprechen jedoch ihre gute Verfügbarkeit und ihre umfängliche Beschreibung der Angebotssituation. Außerdem spiegelt sich in diesen 3 Prozent die Marktsituation für Wohnungssuchende und Wohnimmobilienkäufer. Zudem werden Wohnungen zunehmend online angeboten, Makler, Printmedien oder Mundpropaganda treten seit einigen Jahren in den Hintergrund.

Die Datenbank arbeitet mit Angebotspreisen, die vom tatsächlich erzielten Miet- oder Verkaufspreis abweichen können. Bei der Auswertung der Angebotspreise muss beachtet werden, dass beispielsweise inserierte Kaufpreise für Wohnimmobilien während der Verhandlungen zwischen Verkäufer und Interessenten nach oben oder unten korrigiert werden können. Die tatsächlich gezahlten Kaufpreise für Wohnimmobilien können folglich höher oder niedriger ausfallen. Bei den Angebotsmieten ist hingegen davon auszugehen, dass die geforderten Angebotsmieten auch tatsächlich mit den zu zahlenden Mieten übereinstimmen.

Methodische Hinweise

Für die Inseratsauswertung der empirica-Preisdatenbank wird eine Suchmaschine genutzt, die Angebote der Online-Immobilienportale ausliest und aufbereitet. Zu den Quellen gehören Internet-Immobilienbörsen (Immoscout24, Immonet, Immowelt usw.), aber auch die Webportale der größeren lokalen Tageszeitungen.

In der Auswertung werden Inserate berücksichtigt, die die gewünschten Informationen (Stadtteilnamen, Zimmerzahl, Wohnfläche, Kaltmiete etc.) im Anzeigentext beinhalten. Aufgrund der Anwendung von Filtern werden u.a. keine möblierten Objekte, keine Angebote über Wohnen auf Zeit, keine Angebote von Wohngemeinschaften berücksichtigt. Wichtiges Kriterium ist eine Preisangabe (Kaltmiete oder Kaufpreis) zu

den inserierten Objekten. Es erfolgt eine Bereinigung des gesamten Datensatzes um doppelte Inserate oder unlogische Werte (z.B. aufgrund von Tippfehlern in der Anzeige, über gleiche Telefonnummern, identische Texte etc.).

Generell wird jeweils der Median eines Segmentes angegeben. Der Median hat die Eigenschaft, dass 50 Prozent der Fälle unterhalb und 50 Prozent oberhalb dieses Wertes liegen, d.h., der Median teilt eine geordnete Reihe von Fällen in zwei gleiche Hälften, die über- bzw. unterhalb des Median liegen. Der Median ist im Vergleich zum Mittelwert der besser geeignete Messwert, da er unempfindlicher gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) ist.

Zeitbezüge

Im Folgenden werden verschiedene Zeiträume untersucht:

Zum einen die Entwicklung der Beobachtungsjahre Juli 2012 bis Juni 2017. Der besseren Lesbarkeit wegen wird im Bericht in der Regel von 2012 bis 2017 gesprochen.

Zum zweiten wird die aktuelle Entwicklung des vergangenen Jahres Juli 2016 bis Juni 2017 untersucht, aber auch hier wird der Einfachheit halber von 2016 bis 2017 gesprochen.

Ausgewählte Kenndaten des hannoverschen Wohnungsmarktes 2012 und 2017

Stadt Hannover	01.01.2012	01.01.2017	Entwicklung absolut	Entwicklung in %	Trend
Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden	290.624	294.257	+ 3.633	+1,3	↑
Wohnungen im Mehrfamilienhaus (3+ + Whg.)	232.603	235.557	+ 2.954	+1,3	↑
Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaus	43.933	45.344	+ 1.411	+3,2	↑
Summe Baufertigstellungen 01.01.2012 bis 31.12.2016			+ 4.807		
Entwicklung des Wohnungsbestandes 01.01.2012 bis 01.01.2017			+ 3.633		
Bilanz: Differenz Baufertigstellungen und Wohnungsbestand			-1.174		
Gebäudebestand	65.833	67.378	+ 1.545	+ 2,3	↑
Mehrfamilienhäuser	27.096	27.307	+ 211	+0,8	↑
Ein- und Zweifamilienhäuser	38.582	39.906	+ 1.324	+3,4	↑
ausgeübte Belegrechte	19.699	19.174	-525	-2,7	↓
Leerstand / Anteil leerstehende Whg. am Wohnungsbestand in % *jeweils zum 15.03. eines Jahres (LH Hannover in Kooperation mit enercity),	*4.840 1,7 %	*5.396 1,8 %	+ 556 ⁽¹⁾	+0,1 %-Pkt.	↑
Bevölkerung	515.377	540.691	+ 25.314	+ 4,9	↑
0-17-Jährige	77.619	82.558	+ 4.939	+ 6,4	↑
18 bis 59-Jährige	310.275	327.895	+ 17.620	+ 5,7	↑
über 60-Jährige	127.483	130.238	+ 2.755	+ 2,2	↑
Haushalte	285.874	297.960	+ 12.086	+ 4,2	↑
Einpersonenhaushalte	153.228	161.494	+ 8.266	+ 5,4	↑
Zweipersonenhaushalte	84.277	86.293	+ 2.016	+ 2,4	↑
3 und mehr Personenhaushalte	48.369	50.173	+ 1.804	+ 3,7	↑
Umzüge der Einwohnerinnen und Einwohner innerhalb der Stadtgrenze, *2011 und *2015	*47.484 (9,2 %)	*39.805 (7,4 %)	-7.679	-16,2	↓
Kaufkraft je Haushalt in €, *2011 und *2015 (NBank)	*34.017	*37.532	+ 3.515	+ 10,3	↑
Sozialindikator: Anteil Bedarfsgemeinschaften an Haushalten in % *12/2011 und *12/2015 (SozPla)	*16,5	**17,9	+ 5.926	+ 12,5	↑
Mietspiegelmiete in €/m ² (Region Hannover / LH Hannover)	6,02	6,51	+ 0,49	+ 8,1	↑
Angebotsmiete in €/m ²	6,54	8,03	+ 1,49	+ 22,8	↑
Angebotsmiete 1-Zi-Wohnung in €/m ²	7,78	8,89	+ 1,11	+ 14,2	↑
Angebotsmiete 5+ + -Zi-Wohnung in €/m ²	7,02	8,87	+ 1,85	+ 26,4	↑
Eigentumswohnung, Angebotspreis in €/m ²	1.206	2.238	+ 1.032	+ 85,5	↑
Freistehendes Einfamilienhaus, Angebotspreis in €/m ²	1.975	2.860	+ 885	+ 44,8	↑
Altbaumiete nettokalt in €/m ² , 3 Zi, ca. 70 m ² , errichtet bis 1948, mittlerer Wohnwert, *2011 (IVD)	*6,00	8,00	+ 2,00	+ 33,3	↑
Nachkriegsbebauungsmiete nettokalt in €/m ² , 3 Zi, ca. 70 m ² , errichtet ab 1949, mittlerer Wohnwert (IVD)	6,50	8,00	+ 1,50	+ 23,1	↑
Neubaumiete nettokalt in €/m ² , 3 Zi, ca. 70 m ² , Erstbezug im Berichtsjahr, mittlerer Wohnwert, *2009 (IVD)	*6,50	10,00	+ 3,50	+ 53,8	↑
Baugrundstücke, Verkaufspreise in €/m ² , freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser in normaler Wohnlage (IVD)	220	295	+ 75	+ 34,1	↑
Baugrundstücke, Verkaufspreise in €/m ² , Mehrfamilienhäuser in normaler Wohnlage (IVD)	250	350	+ 100	+ 40,0	↑
Eigenheime, bezugsfrei, Gesamtobjektprice in €, freistehend, incl. Garage und Grundstück, mittlerer Wohnwert ca. 125 m ² (IVD)	220.000	300.000	+ 80.000	+ 36,4	↑
Eigenheime, bezugsfrei, Gesamtobjektprice in €, Reihen- und Mittel- häuser ohne Garage, mittlerer Wohnwert ca. 100 m ² (IVD)	160.000	235.000	+ 75.000	+ 46,9	↑
Eigentumswohnungen, in €/m ² Wohnfläche, 3 Zimmer, 70 m ² , bezugsfrei, mittlerer Wohnwert (IVD)	1.000	1.500	+ 500	+ 50,0	↑
Wohnfläche je Einwohner in m ²	42,2	41,9	-0,3	-0,6	↓
durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	74,4	77,1	+ 2,7	+ 3,6	↑
Einwohner je Wohnung	1,80	1,81	+ 0,01	+ 0,6	↑

Sofern es andere Zeitbezüge als den 01.01.2012 bzw. 01.01.2017 gibt, sind diese mit einem „*“ gekennzeichnet. Andere Quellen als die LHH sind *kursiv* in den Klammern angemerkt.

⁽¹⁾ Mögliche Ursachen für eine Zunahme des Wohnungsleerstandes sind u.a.: Neubautätigkeit, z.B. Neubauwohnungen, die im Erfassungsjahr noch nicht bezogen waren, struktureller Leerstand von Wohnungen (sogenannte „Schrottimmobilien“, z.T. spekulativer Leerstand) und modernisierungs-/sanierungsbedingter Leerstand – Der Wohnungsleerstand liegt unter der Fluktuationsreserve von 2,0 bis 3,0 %.

2. Überblick über die Angebotsdaten in Hannover 2012 bis 2017

2.1 Mietwohnungsangebote in Hannover 2012 bis 2017

- Abdeckung der quantitativen Nachfrage
- Mietwohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern
- Mietwohnungsangebote in Ein- oder Zweifamilien-, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften
- Mietwohnungsangebote im Neubau
- Entwicklung der Angebotsmieten
- Mietwohnungsangebote nach Wohnungstypen
- Lesebeispiel: Boxplot-Diagramm Wohnungstypen
- Mietwohnungsangebote nach Preisklassen
- Mietwohnungsangebote nach Wohnungsgrößen
- Mietwohnungsangebote nach Baualtersklassen

2.2 Wohnimmobilienangebote in Hannover 2012 bis 2017

- Exkurs Barrierefreiheit
- Kaufangebote von Wohnhäusern nach Haustypen
- Struktur der Kaufangebote von Wohnhäusern
- Kaufangebote von Eigentumswohnungen nach Wohnungstypen
- Struktur der Kaufangebote von Eigentumswohnungen
- Kaufangebote von Eigentumswohnungen nach Preisklassen
- Kaufangebote für neu errichtete Eigentumswohnungen
- Kaufangebote für neu errichtete Eigentumswohnungen nach Wohnungstypen



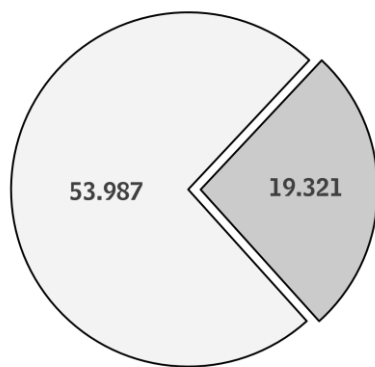
2. Überblick über die Angebotsdaten in Hannover 2012 bis 2017

Knapp $\frac{3}{4}$ der Angebote betreffen Mietwohnungen; dies spiegelt den Mietwohnungsmarkt der Stadt Hannover

Insgesamt liegen 73.308 auswertbare Inserate von 2012 bis 2017 vor. Davon sind 53.987 Mietwohnungsangebote inklusive Wohnungen zur Miete in Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Zum Angebot kommen weitere 19.321 Kaufangebote für Wohnimmobilien hinzu, darunter fallen Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhaushälften sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.

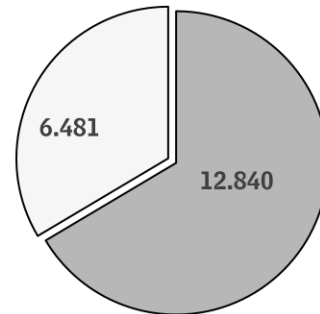
Knapp $\frac{3}{4}$ (73,6 %) aller inserierten Objekte betrafen den Mietwohnungssektor. Dies spiegelt auch den Wohnungsmarkt in Hannover: Die Mieterquote liegt laut Zensus 2011 bei 74,9 Prozent des Wohnungsbestandes, d.h. knapp drei Viertel des Wohnungsbestandes sind zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (s. Abb. 1 bis 3).

Abb. 1: Mietwohnungs- und Wohnimmobilieninserate in Hannover 2012 bis 2017



□ Mietwohnungsangebote
 □ Wohnimmobilienangebote

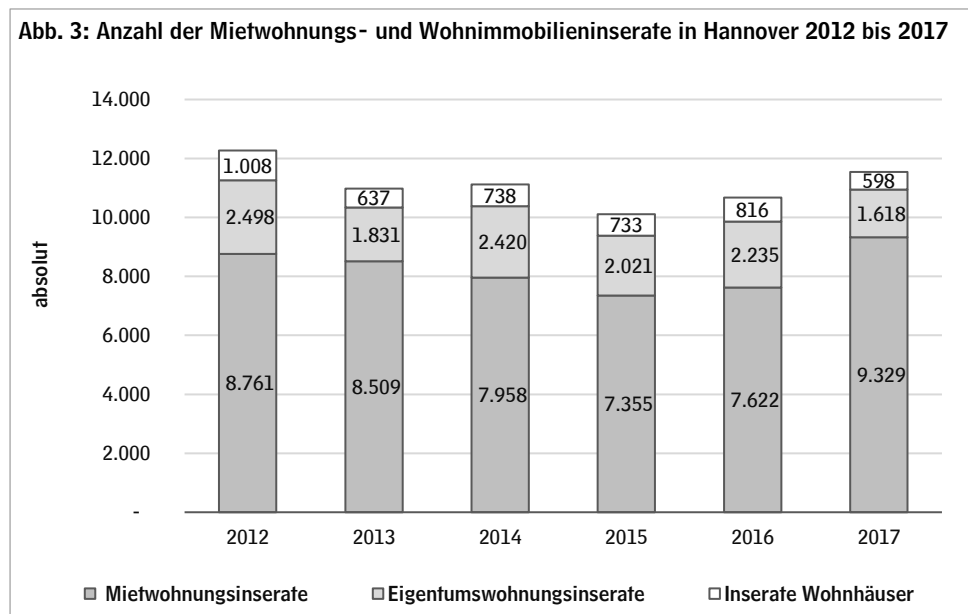
Abb. 2: Wohnimmobilieninserate in Hannover 2012 bis 2017



□ Kaufangebote Eigentumswohnungen
 □ Kaufangebote EFH, ZFH, RH, DHH

Über die Jahre schwankt die Zahl der inserierten Mietwohnungen und Wohnimmobilien: Die höchste Anzahl verzeichnet das Jahr 2012 mit ca. 12.300 Mietwohnungs- und Kaufangeboten, die geringste Anzahl an Miet- und Kaufangeboten mit ca. 10.100 Inseraten lag 2015 vor (s. Abb. 3).

Abb. 3: Anzahl der Mietwohnungs- und Wohnimmobilieninserate in Hannover 2012 bis 2017



2.1 Mietwohnungsangebote in Hannover 2012 bis 2017

Im Zeitraum 2012 bis 2017 sind 53.988 Mietwohnungsangebote in die Preisdatenbank eingeflossen. Im Folgenden werden diese rund 54.000 Mietwohnungsangebote unterteilt in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (52.830 Wohnungen, 97,9 %) und Wohnungen in Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften.

Anhand der Inserate kann die Struktur des Mietwohnungsangebotes die zeitliche Entwicklung und die Aktualität der Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt erfasst werden. 50 Prozent der inserierten Mietwohnungen waren maximal 2 Wochen online.

Alle inserierten Mietwohnungen stellen in der Gesamtschau jedoch nur einen Bruchteil des tatsächlich vorhandenen Wohnungs- bzw. Mietwohnungsbestandes in der Stadt Hannover dar: Im Schnitt werden jährlich etwa 3 Prozent des hannoverschen Wohnungsbestandes inseriert. Dies ist insbesondere zu beachten, wenn Angebotspreise präsentiert werden. Angebotspreise dürfen nicht als Mietpreise im Sinne der ortsüblichen Vergleichsmiete missinterpretiert werden. Aussagen zu Mieten in Wohnungen ohne Mieterwechsel sind hiervon nicht berührt.

Mit jedem Wohnungswechsel geht in den letzten Jahren quasi per se auch eine Erhöhung der geforderten Miete einher, unabhängig von der Qualität des Angebotes. Ein Ende dieser Angebotspreiserhöhungen ist derzeit nicht absehbar. Mietwohnungsangebote, für die Nachfrager einen Wohnberechtigungsschein benötigen, wurden seit 2012 in insgesamt 1.306 Fällen geschaltet, das entspricht 2,4 Prozent aller Mietwohnungsinserte.

Die Mietwohnungsinserte bilden knapp 3 % des hannoverschen Wohnungsbestandes ab

Abdeckung der quantitativen Nachfrage

Anhand der Wanderungsdaten der Statistikstelle der Stadt Hannover lässt sich abschätzen, dass 2016 in Hannover etwa 27.000 Wohnungen aufgrund von Mieter-/Eigentümerwechseln frei gezogen wurden. Dies ergibt sich aus dem Saldo der Zu- und Fortgezogenen (rund 8.900 Personen) sowie der Summe der Umgezogenen innerhalb der Stadt (rund 39.800 Personen). Unterstellt man für diese 48.700 Personen, dass sie in der in Hannover üblichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen leben, so kann jährlich von rund 27.000 wohnungssuchenden Nachfragerhaushalten ausgegangen werden.

Im Schnitt der vergangenen Jahre werden pro Jahr etwa 9.000 Mietwohnungsangebote und 3.000 Wohnungen in Wohnimmobilien in der empirica-Datenbank erfasst. Das entspricht einem Abdeckungsgrad von etwa 44 Prozent der jährlich umziehenden bzw. zugezogenen Haushalte, die im Rahmen eines (Miet)Wohnungswechsels Wohnungsangebote zur Miete oder zum Kauf nachfragen. Mehr als die Hälfte der wohnungssuchenden Haushalte versorgt sich über Angebotsportale der Wohnungsunternehmen, über Makler und durch Mundpropaganda. Dies deckt sich auch mit den Ergebnissen der jüngst veröffentlichten Wanderungsmotivbefragung: Danach haben 49 Prozent der Umgezogenen über Immobilienportale im Internet gesucht, 26 Prozent fanden aufgrund von Hinweisen durch Freunde, Bekannte oder Verwandte eine neue Bleibe (vgl. Bd. 129 der Schriftenreihe zur Stadtentwicklung; s. Kap. 5).

Die Mietwohnungs- und Wohnimmobilieninserte decken etwa 44 % der jährlich von zu- oder umziehende Haushalte benötigten Wohnungen ab

Die Zahl der Umzüge ist in der Stadt Hannover rückläufig. So sinken die innerstädtischen Umzugszahlen (2011: 51.809; 9,2 % der Einwohnerinnen und Einwohner / 2015: 39.805; 7,4 %). Gleichzeitig bleibt der Zuzug von außerhalb hoch. Da die Preise bei Neu- und Wiedervermietung steigen, sind die wohnungssuchenden Haushalte eher bemüht, ihre alten Mietverträge zu erhalten. Zwei Drittel (66 %) aller umziehenden Haushalte müssen nach ihrem Umzug mehr für die Miete aufwenden als vorher.

Die Zahl der umziehenden Einwohnerinnen und Einwohner weist eine rückläufige Tendenz auf

Mietwohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern

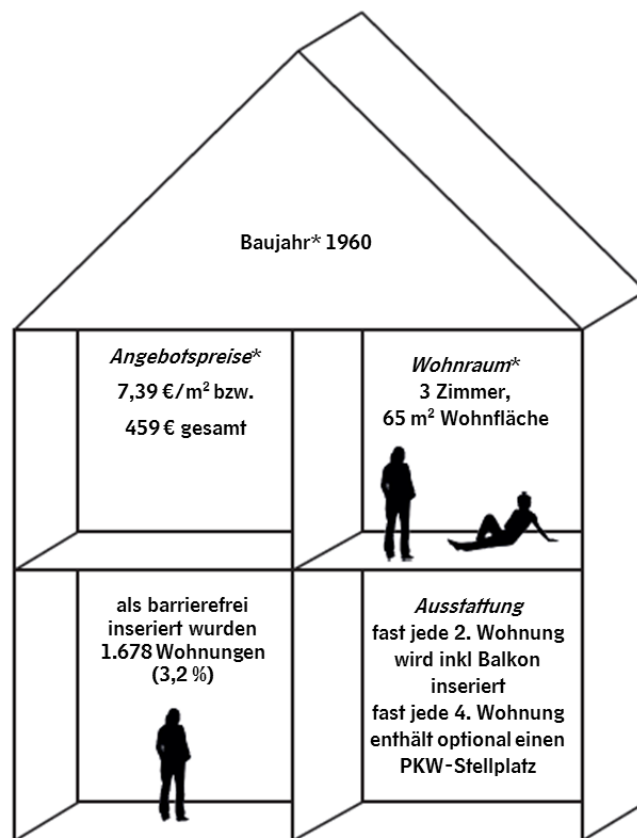
Ein typisches Mietwohnungsangebot in einem Mehrfamilienhaus im Zeitraum 2012 bis 2017 lässt sich in etwa folgendermaßen beschreiben:

Eine inserierte Mietwohnung hat 3 Zimmer mit einer Wohnfläche von 65 m². Typischerweise ist das Baujahr der Mietwohnungsangebote 1960. In der Regel liegt die inserierte Mietwohnung im zweiten Stock. Nahezu jede zweite Wohnung (43 %) hat einen Balkon, eine Terrasse oder einen Zugang zu einem Mietergarten. Fast jede vierte Wohnung (23 %) hat optional einen PKW-Stellplatz (Garage, Carport, Tiefgarage). In jedem 30. Mietwohnungsinserat (1.678 Inserate, 3,2 %) sind Angaben zur Barrierefreiheit gemacht worden.

Die Hälfte der inserierten Mietwohnungen wurde preiswerter, die andere Hälfte teurer als 7,39 €/m² angeboten

Der Median der Angebotsmiete für inserierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, ohne Wohnungsangebote in Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften, liegt 2012 bis 2017 bei 7,39 €/m². D.h., die Hälfte der angebotenen Wohnungen wurden preiswerter und die andere Hälfte teurer als 7,39 €/m² angeboten. Der Median für die Gesamtmiete je inserierter Wohnung belief sich in diesem Zeitraum auf insgesamt 459 € nettokalt (s. Abb. 4).

Abb. 4: Ein typisches Mietwohnungsangebot in einem Mehrfamilienhaus in Hannover 2012 bis 2017



*50 Prozent der Mietwohnungen liegen über, 50 Prozent liegen unter dem jeweils angegebenen Wert; Grundlage sind ca. 52.000 Inserate von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, also ohne Wohnungen in Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften

Mietwohnungsangebote in Ein- oder Zweifamilien-, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften

Ein typisches Mietwohnungsangebot in Ein- oder Zweifamilien-, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften im Zeitraum 2012 bis 2017 sieht folgendermaßen aus:

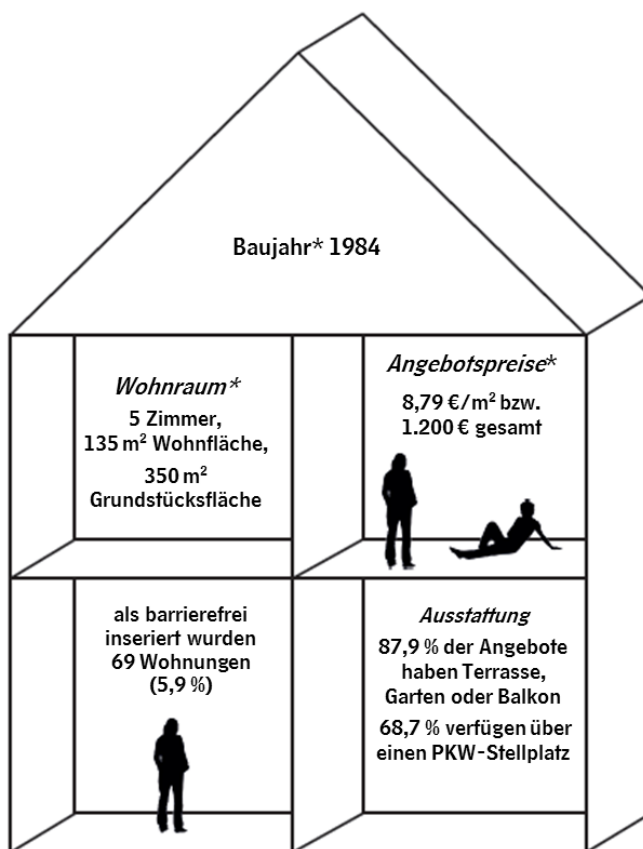
Die mittlere Wohnfläche liegt bei 135 m², verteilt auf 5 Zimmer. Das mittlere Baujahr ist 1984. Die Grundstücksfläche liegt bei etwa 350 m². Fast 88 Prozent der Wohnungsinserate in Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften verfügt über Garten, Terrasse oder Balkon. Fast 69 Prozent der Angebote bieten einen PKW-Stellplatz (Garage, Carport, Doppel-Carport). Jedes 17. Mietwohnungsangebot ist als barrierefrei annonciert worden (s. Abb. 5).

Für inserierte Wohnungen in Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften lag die Angebotsmiete 2012 bis 2017 bei 8,78 €/m² bzw. 1.200 € Gesamtnettokaltmiete. Auch hier handelt es sich um den Median, d.h., 50 Prozent der Angebotsmieten werden preiswerter, 50 Prozent werden teurer als der Median inseriert.

Die deutlichen Unterschiede der Gesamtnettokaltnieten zwischen den Mietwohnungsangeboten in Mehrfamilienhäusern (459 €/m²) und in Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften (1.200 €/m²) ergeben sich u.a. aus den unterschiedlichen Wohnflächen: Die Mietwohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern sind im Schnitt weniger als halb so groß wie diejenigen inserierten Mietwohnungen in Ein und Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften.

Aufgrund größerer Wohnflächen der inserierten Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fallen auch die Gesamtmieten höher aus

Abb. 5: Ein typisches Mietwohnungsangebot in Ein- oder Zweifamilien-, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften in Hannover 2012 bis 2017



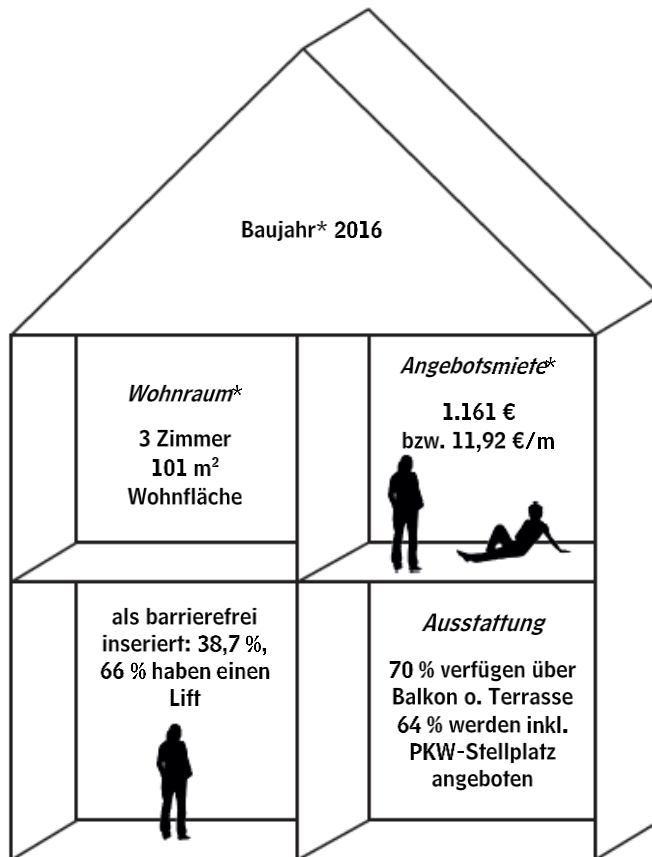
*50 Prozent der Mietwohnungen liegen über, 50 Prozent liegen unter dem jeweils angegebenen Wert; Grundlage bilden ca. 1.200 Inserate für Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Mietwohnungsangebote im Neubau

Etwa 1,8 Prozent aller Mietwohnungsangebote betreffen Neubauwohnungen, das sind rund 500 von 28.000 Inseraten im Zeitraum 2015 bis 2017 insgesamt. Ein typisches Inserat für eine neu errichtete Mietwohnung sieht folgendermaßen aus (s. Abb. 6):

Die mittlere Angebotsmiete für Mietwohnungsangebote im Neubausegment liegt bei 11,92 €/m². Damit werden Neubaumietwohnungen etwa 64 Prozent teurer inseriert als Angebote aus dem Bestand. Auch fallen die Wohnflächen der Mietwohnungsangebote im Neubau mit einer mittleren Wohnfläche von 101 m² rund 65 Prozent größer aus als die typischen Mietwohnungsangebote insgesamt. Die rund 101 m² verteilen sich typischerweise auf 3 Zimmer. 70 Prozent der Mietwohnungsangebote im Neubau bieten Balkon oder Terrasse. Mehr als jede dritte Neubaumietwohnung wird barrierefrei inseriert (38,7 %). Aufgrund der deutlich größeren Wohnflächen in Neubaumietwohnungen liegt die mittlere Gesamtnettokaltmiete mit 1.161 € fast 40 Prozent über der mittleren Angebotsmiete (459 €) aller Mietwohnungsinserate im Zeitraum 2012 bis 2017.

Abb. 6: Ein typisches Mietwohnungsangebot in einer Neubauwohnung in Hannover 2015 bis 2017



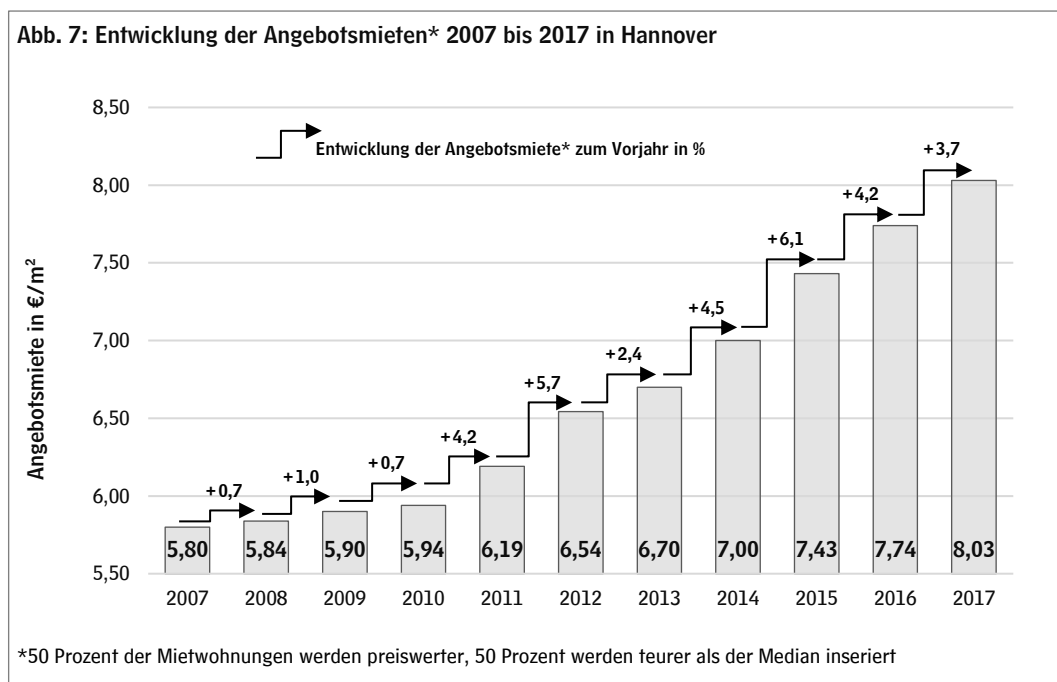
*50 Prozent der Neubaumietwohnungen liegen über, 50 Prozent liegen unter dem jeweils angegebenen Wert; Grundlage bilden ca. 500 Inserate für Neubaumietwohnungen in Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2015 bis 2017

Entwicklung der Angebotsmieten

Seit 2007 zeigt sich in der langen Zeitreihe das kontinuierliche Steigen der mittleren Angebotsmieten von Jahr zu Jahr. Anfangs sind die jährlichen Preisentwicklungen noch moderat mit 0,7 bis 1,0 Prozent, seit 2011 aber kommt es zu sprunghaften Steigerungen der anvisierten Angebotsmieten von 3,7 bis 6,1 Prozent.

Von 2012 bis 2017 ist die Angebotsmiete um 22,8 Prozent von 6,54 auf 8,03 €/m² gestiegen. Gegenüber der erstmaligen Auswertung der Inseratedaten 2006 bis 2007 ergibt sich eine Erhöhung der Angebotsmieten in der Stadt Hannover um 38,4 Prozent von 5,80 €/m² auf 8,03 €/m² (s. Abb. 7).

Seit 2012 ist die mittlere Angebotsmiete um 22,8 Prozent von 6,54 auf 8,03 €/m² gestiegen



Mietwohnungsangebote nach Wohnungstypen

Von den seit 2012 knapp 54.000 Mietwohnungsinseraten verfügen fast zwei Drittel über 2 oder 3 Zimmer, während kleinere und größere Mietwohnungen deutlich seltener angeboten werden. Die Verteilung der Mietwohnungsangebote auf die Wohnungstypen entspricht nicht dem tatsächlichen Gefüge des Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt Hannover: 87,4 Prozent der inserierten Mietwohnungen betreffen 1-, 2- oder 3-Zimmerwohnungen. Die tatsächliche Verteilung der Wohnungstypen in der Stadt zeigt hingegen, dass nur 43,3 Prozent aller Wohnungen zu den kleinen bis mittleren Wohnungstypen mit 1, 2 oder 3 Zimmern gehören (s. Abb. 8 und Tab. 1).

Wohnungen mit 4 Zimmern und Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern werden nicht ihrem Anteil entsprechend inseriert; Großwohnungen sind zu einem erheblichen Anteil an Wohnimmobilien bzw. selbstbewohntes Eigentum gebunden und werden seltener auf dem Mietwohnungsmarkt angeboten. Von den rund 71.800 Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern sind allein rund 45.200 Großwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebunden (Stand 01.01.2017: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden).

87,4 Prozent der inserierten Mietwohnungen betreffen 1-, 2- oder 3-Zimmerwohnungen



2- und 3-Zimmerwohnungen werden am preiswertesten inseriert

Je nach Wohnungstyp unterscheiden sich die Angebotsmieten deutlich: 2012 bis 2017 sind fast zwei Drittel aller Mietwohnungsangebote 2- und 3-Zimmerwohnungen (31,7 % bzw. 33,1 %). Dies sind auch die Wohnungstypen, die am preiswertesten inseriert werden (7,07 €/m² bzw. 7,32 €/m²), während 1-Zimmerwohnungen und große Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern teurer als andere Wohnungstypen angeboten werden (s. Tab. 1 und Abb. 8).

Tab. 1: Mietwohnungsangebote nach Wohnungstypen in Hannover 2012 bis 2017

Mietwohnungsangebote nach Wohnungstyp	Anteil am Mietwohnungsangebot in %	Angebotsmiete* gesamt in €	Angebotsmiete* in €/m ²
1 Zi Whg	22,6	292	8,06
2 Zi Whg	31,7	410	7,26
3 Zi Whg	33,1	520	7,03
4 Zi Whg	8,3	750	7,50
5++ Zi Whg	4,3	1.180	8,20
Mietwohnungsangebote gesamt ohne EFH, RH, DHH, ZFH	100,0	455	7,39
Nur Mietwohnungsangebote in EFH, RH, DHH, ZFH	2,6	1.200	8,78

*50 Prozent der Mietwohnungsangebote werden preiswerter, 50 Prozent werden teurer als der Median inseriert

In der folgenden Abbildung sind die Mietwohnungsangebote nach Wohnungstypen dargestellt. Dabei werden sogenannte **Boxplot-Diagramme** oder **Kastendiagramme** genutzt, die die Verteilung einer Beobachtungsreihe graphisch zusammenfassen und aufbereiten. Die Boxplots sollen einen Eindruck darüber vermitteln, wie sich (in diesem Fall) die Angebotsmieten um den jeweiligen Median herum verteilen.

Die Bestandteile eines Boxplots sind die mittig gelegene Box (oder Kasten) sowie eine obere und untere Antenne: In der Box markiert das rote Kreuz den **Median** der Angebotsmiete der einzelnen Wohnungstypen. 50 Prozent der Angebotsmieten liegen innerhalb der Box. Weitere 25 Prozent liegen unterhalb und weitere 25 Prozent oberhalb der Box.

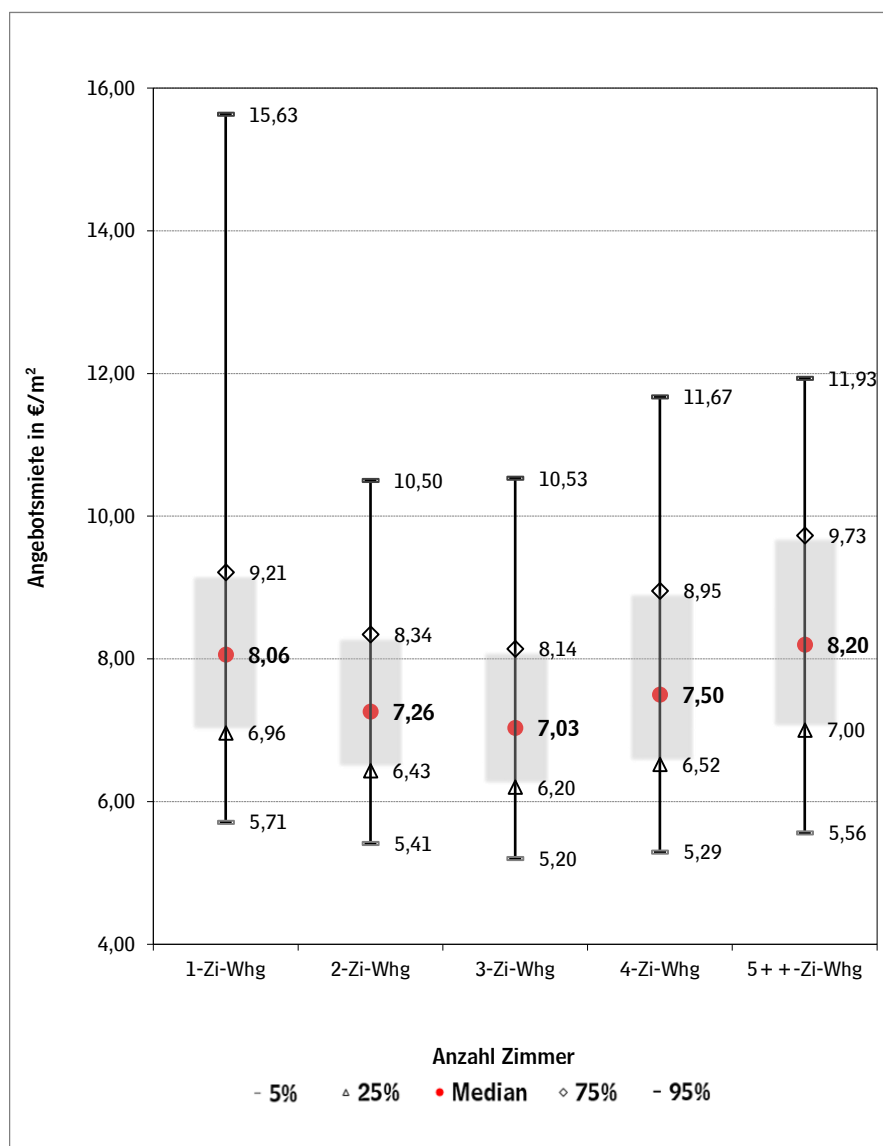
Die Höhe der Box zeigt an, ob die mittlere Hälfte der Angebotsmieten eher nahe dem Median oder weiter verstreut davon liegt. Je kleiner die Box, desto mehr konzentrieren sich 50 Prozent der Angebotsmieten um den Median.

Weitere Bestandteile des Boxplots sind die sogenannten Antennen: Das untere Ende der Antenne markiert den Wert der unteren 5 Prozent, das obere Ende markiert 95 Prozent der Beobachtungsreihe. Die Minimal- und Maximalwerte werden nicht aufgeführt, da diese nur einen einzelnen Wert repräsentieren und die Darstellung insgesamt überfrachten würden.

Lesebeispiel: Boxplot-Diagramm Wohnungstypen

In den Beobachtungsjahren 2012 bis 2017 beträgt der Median (•) der Angebotsmiete für eine 1-Zimmerwohnung 8,06 €/m². 50 Prozent der Angebotsmieten liegen zwischen 6,96 €/m² (Δ) und 9,21 €/m² (◊). 95 Prozent (–) aller Inserate für 1-Zimmerwohnungen werden für unter 11,53 €/m² angeboten. 1-Zimmerwohnungen streuen somit am deutlichsten, während 2- und 3-Zimmerwohnungen am kompaktesten um den Median herum liegen (s. Abb. 9).

Abb. 9: Angebotsmieten nach Wohnungstypen (Zimmerzahl) in Hannover 2012 bis 2017



Mietwohnungsangebote nach Preisklassen

In den letzten ca. 10 Jahren sind Angebote der unteren Preisklassen konstant zurückgegangen

Einen Hinweis auf die zunehmende Anspannung des Mietwohnungsmarktes gibt die Auswertung der Angebotsverteilung nach Preisklassen. In den letzten Jahren ist eine deutliche Verschiebung von preisgünstigeren hin zu höherpreisigeren Mietwohnungsangeboten zu verzeichnen: Der Anteil der Mietwohnungsangebote in den unteren Preisklassen ist konstant rückläufig.

Um diese Entwicklung besser veranschaulichen zu können, werden die Zeiträume Juli 2006 bis Juni 2012 gegenüber Juli 2012 bis Juni 2017 miteinander verglichen:

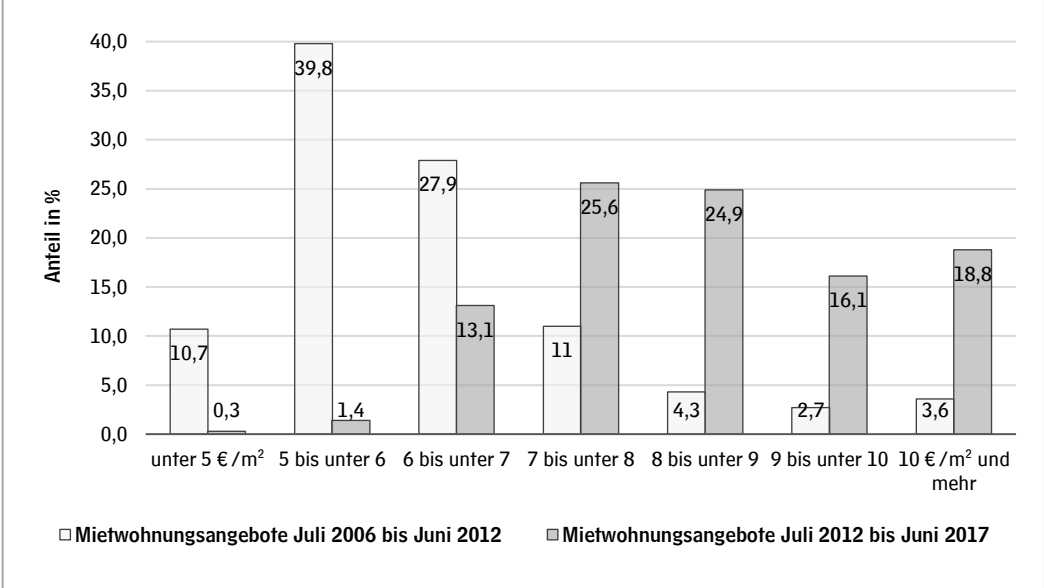
Tab. 2: Mietwohnungsangebote nach Preisklassen in Hannover:
Vergleich der Zeiträume Juli 2006 bis Juni 2012 gegenüber Juli 2012 bis Juni 2017

Mietwohnungsangebote nach Preisklassen	Anteil an der Preisklasse in % 2006 bis 2012	Anteil an der Preisklasse in % 2012 bis 2017
unter 5 €/m ²	10,7	0,3
5 bis unter 6	39,8	1,4
6 bis unter 7	27,9	13,1
7 bis unter 8	11	25,6
8 bis unter 9	4,3	24,9
9 bis unter 10	2,7	16,1
10 €/m ² und mehr	3,6	18,8

Im Zeitraum 2006 bis 2012 wurden 50,5 Prozent aller Mietwohnungsangebote für unter 6 €/m² angeboten, weitere 38,9 Prozent für 6 bis unter 8 €/m² und 10,6 Prozent für 8 €/m² und mehr.

Im Zeitraum 2012 bis 2017 haben sich die Verhältnisse umgedreht: Preiswerte Mietwohnungsangebote werden signifikant seltener inseriert. Nur 1,7 Prozent aller Mietwohnungen sind für unter 6 €/m², 38,7 Prozent für 6 bis unter 8 €/m² sowie 59,8 Prozent für über 8 €/m² und mehr angeboten worden (s. Tab. 2 und Abb. 10).

Abb. 10: Mietwohnungsangebote nach Preisklassen in Hannover:
Vergleich der Zeiträume Juli 2006 bis Juni 2012 gegenüber Juli 2012 bis Juni 2017



Mietwohnungsangebote nach Wohnungsgrößen

In den rund 54.000 Mietwohnungsangeboten 2012 bis 2017 finden sich in ca. 45.000 Inseraten (inklusive der Mietwohnungsangebote in Wohnhäusern wie Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften) Angaben zur Wohnungsgröße oder Wohnfläche.

88,8 Prozent der inserierten Mietwohnungen im Mehrfamilienhaus liegen mit ihrer Wohnungsgröße unter 100 m²: Jede fünfte Wohnung (20,4 %) weist eine Wohnfläche von bis zu 50 m² auf, fast die Hälfte (46,6 %) aller inserierten Mietwohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 50 bis unter 75 m² und nahezu jede 10. Wohnung (11,2 %) verfügt über mehr als 100 m² Wohnfläche (s. Tab. 3 und Abb. 11).

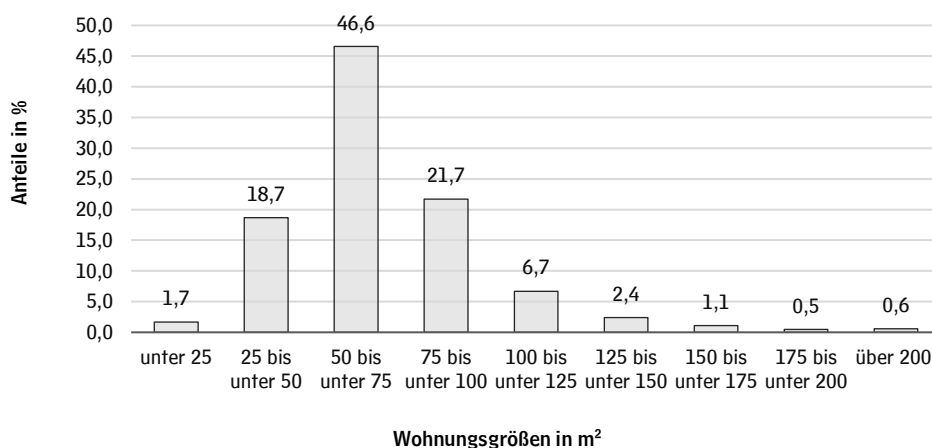
46,6 % der Mietwohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern haben eine Wohnfläche von 50 bis 75 m²

Tab. 3: Mietwohnungsangebote nach Wohnungsgrößen in Hannover 2012 bis 2017

Wohnfläche/Wohnungsgröße in m ²	in %	Häufigkeit
unter 25	1,7	750
25 bis unter 50	18,7	8.214
50 bis unter 75	46,6	20.448
75 bis unter 100	21,7	9.537
100 bis unter 125	6,7	2.942
125 bis unter 150	2,4	1.056
150 bis unter 175	1,1	484
175 bis unter 200	0,5	207
über 200	0,6	238
Mietwohnungsangebote* gesamt	100,0	43.876

*ohne Wohnungen in Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften

Abb. 11: Mietwohnungsangebote nach Wohnungsgrößen in Hannover 2012 bis 2017



ohne Wohnungen in Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften

Die Wohnflächen bzw. Wohnungsgrößen der etwa 1.200 inserierten Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften fallen diametral zur Wohnflächenverteilung der angebotenen Mietwohnungen im Mehrfamilienhaus aus:

Von den knapp 1.200 Inseraten mit Angaben zur Wohnungsgröße verfügen 88 Prozent über eine Wohnfläche von mehr als 100 m². 78 Prozent haben eine Wohnfläche zwischen 100 bis 200 m², 11 Prozent der Inserate haben weniger als 100 m² und weitere 11 Prozent haben mehr als 200 m² Wohnfläche.

Mietwohnungsangebote nach Baualtersklassen

Knapp die Hälfte der inserierten Mietwohnungen lassen sich der Baualtersklasse der 1950er bis 1970er Jahre zuordnen

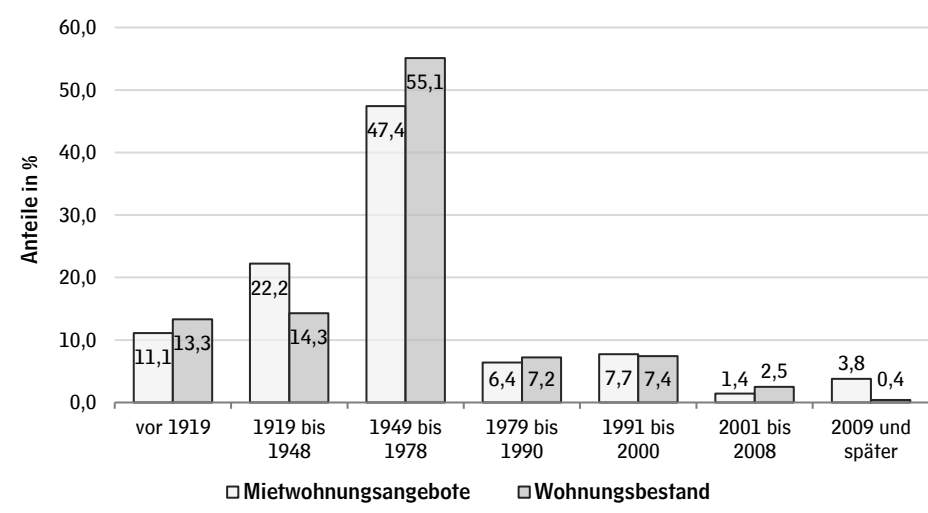
Bei etwa der Hälfte der rund 54.000 Mietwohnungsangebote gibt es Angaben zum Baualter des Gebäudes, sodass diese Informationen ausgewertet werden können.

Die Verteilung der Mietwohnungsangebote auf die Baualtersklassen entspricht in etwa der realen Verteilung im Wohnungsbestand, d.h. aus nahezu allen Baualtersklassen sind Angebote vertreten, die sich auch ähnlich auf die Baualtersklassen verteilen, wie diese in der Stadt Hannover vertreten sind. Nur bei den Altbauwohnungen bis 1948 werden relativ mehr Angebote geschaltet, bei den Angeboten der Jahre 1949 bis 1978 entsprechend weniger (s. Tab. 4 und Abb. 12).

Ein Drittel aller angebotenen Mietwohnungen der Auswertungsjahre 2012 bis 2017 sind vor 1949 erbaut und knapp die Hälfte (47,4 %) in den 1950er bis 1970er Jahren. Weitere knapp 15 Prozent entfallen auf die Baualtersklasse 1979 bis 2000. Nur 1,4 Prozent lassen sich zwischen 2001 und 2008 einordnen und 3,8 Prozent sind 2009 und später erbaut.

Die Zuordnung des hannoverschen Wohnungsbestandes auf die Baualtersklassen erfolgte letztmalig im Rahmen des Zensus 2011. Dies ist die Grundlage für einen Vergleich der Baualtersklassen der Mietwohnungsangebote und des Wohnungsbestandes der Stadt Hannover. Die Verteilung der Anteile auf die Baualtersklassen des Wohnungsbestandes haben damit den Stand 2011, sodass der Wohnungsbestand der jüngsten Baualtersklasse ab 2009 anteilig unterschätzt wird.

Abb. 12: Mietwohnungsangebote und Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Hannover



Tab. 4: Mietwohnungsangebote und Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Hannover

Baualtersklassen	Inserate mit Baualtersangabe absolut	Anteil am Mietwohnungsangebot in %	Anteil des Wohnungsbestandes nach Baualtersklassen* in %
vor 1919	3.074	11,1	13,3
1919 bis 1948	6.169	22,2	14,3
1949 bis 1978	13.163	47,4	55,1
1979 bis 1990	1.776	6,4	7,2
1991 bis 2000	2.136	7,7	7,4
2001 bis 2008	378	1,4	2,5
2009 und später	1.060	3,8	0,4

*entsprechend dem Zensus 2011

2.2 Wohnimmobilienangebote in Hannover 2012 bis 2017

Von den 19.321 Kaufangeboten für Wohnimmobilien lassen sich zwei Drittel (13.020) Eigentumswohnungen und ein Drittel (6.481) Wohnhäuser wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften zuordnen. Mehr als 500 der inserierten Eigentumswohnungen sind Neubauwohnungen, d.h., diese sind 2015 und später errichtet worden. Ihr Anteil an allen zum Kauf angebotenen Eigentumswohnungen beträgt 4,1 Prozent. Unter den knapp 6.500 zum Kauf inserierten Wohnhäusern in den Jahren 2012 bis 2017 sind rund 250 Neubauten enthalten (3,9 %).

2/3 der Kaufangebote von Wohnimmobilien beziehen sich auf Eigentumswohnungen

Exkurs Barrierefreiheit

Um den Anteil barrierefreier Kaufangebote von Wohnungen oder Wohnhäusern einschätzen zu können, werden Stichworte zur Barrierefreiheit in den Inseraten genutzt. Inwieweit diese Angaben dem Sachverhalt „barrierefrei“ tatsächlich entsprechen, lässt sich jedoch nicht überprüfen.

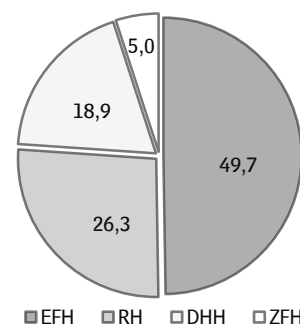
Der Anteil der mehr als 13.000 inserierten Eigentumswohnungen 2012 bis 2017, die als barrierefrei gekennzeichnet sind, liegt bei 10,4 Prozent (ca. 1.350 Inserate). Dabei unterscheiden sich Bestand und Neubau deutlich: Von den etwa 12.450 Angeboten für Eigentumswohnungen aus dem Bestand werden mehr als 1.100 Inserate als barrierefrei bezeichnet (8,9 %). Deutlich höher ist der Anteil der Neubaeigentumswohnungen: Über 200 der ca. 500 Neubauwohnungen werden barrierefrei angeboten (40,9 %).

Der Anteil der als barrierefrei inserierten Wohnhäuser liegt bei 4,4 Prozent (286 von ca. 6.500 angebotenen Wohnhäusern). Der Anteil der barrierefreien Neubauten liegt etwas höher mit 6,3 Prozent (16 von 252 Neubauten). Allerdings zeigt sich im Vergleich zu den zum Kauf inserierten Neubauwohnungen, dass bei neuen Wohnhäusern deutlich seltener das Thema „Barrierefreiheit im Alter“ bedacht wird.

Kaufangebote von Wohnhäusern nach Haustypen

Grundlage der folgenden Betrachtung sind 6.481 Kaufangebote von Wohnhäusern, also Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Knapp die Hälfte (49,7 %) aller zum Kauf angebotenen Haustypen der Auswertungsjahre 2012 bis 2017 sind Einfamilienhäuser, gefolgt von Reihenhäusern mit einem Anteil von 26,3 %, Doppelhaushälften mit 18,9 % und Zweifamilienhäusern mit 5,0 % (s. Abb. 13).

Abb. 13: Kaufangebote von Wohnhäusern nach Haustypen 2012 bis 2017



Tab. 5: Struktur der zum Kauf inserierten Wohnhäuser nach Haustypen in Hannover 2012 bis 2017

Median* der einzelnen Haustypen	Angebotspreise in €	Angebotspreise in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Grundstückgröße in m ²	Baujahr	Zimmerzahl
EFH	359.000	2.361	150	616	1978	5
DHH	295.000	2.163	130	400	1990	5
RH	270.000	2.096	130	225	1981	5
ZFH	350.000	1.854	201	683	1959	7
alle Haustypen	311.025	2.214	140	462	1979	5

*50 Prozent der Kaufangebote von Wohnhäusern liegen über, 50 Prozent unter dem jeweiligen Wert in den Spalten

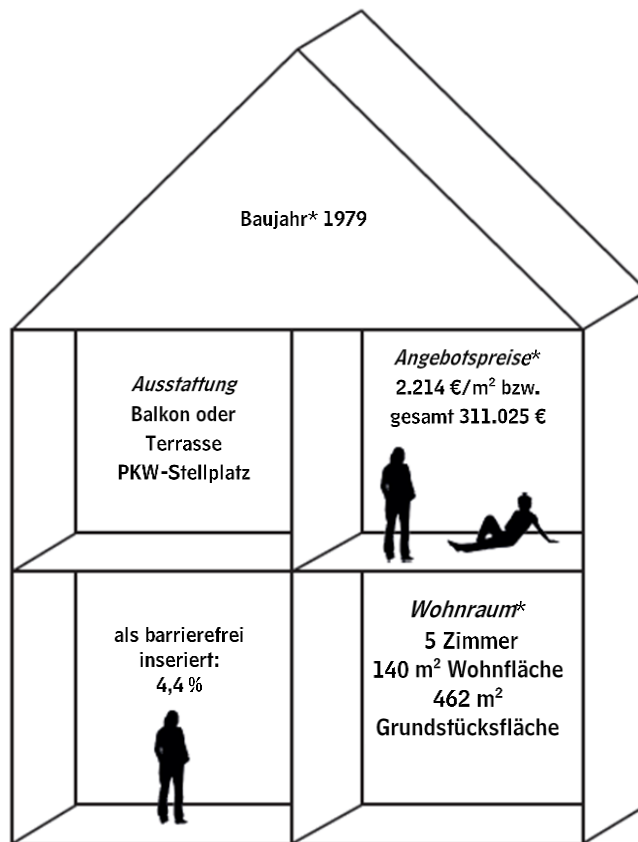
Die inserierten Reihenhäuser und Doppelhaushälften weisen mit je 130 m² die geringsten Wohnflächen im Vergleich mit Einfamilienhäusern (150 m²) und Zweifamilienhäusern (201 m²) auf. Mit einer mittleren Grundstücksgröße von 225 m² für ein Reihnhaus bzw. 400 m² für eine Doppelhaushälfte fallen die Grundstücksgrößen im Vergleich mit Einfamilienhäusern (616 m²) und Zweifamilienhäusern (683 m²) ebenfalls deutlich geringer aus (s. Tab. 5).

Struktur der Kaufangebote von Wohnhäusern

Der mittlere Angebotspreis für die zum Kauf inserierten Wohnhäuser 2012 bis 2017 liegt bei 311.025 € bzw. bei 2.214 €/m² (Median). Hier sind die Inserate von Neubauten enthalten (s. Tab. 5). Die mittlere Wohnfläche der angebotenen Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegt bei 140 m². Durchschnittlich verfügen die in unterschiedlichen Haustypen angebotenen Wohnhäuser über 5 Zimmer. Die mittlere Grundstücksgröße liegt bei 462 m². Fast alle Kaufinserate bieten Balkon oder Terrasse sowie mindestens einen PKW-Stellplatz. Fast jedes 20. Kaufangebot ist als barrierefrei inseriert worden (s. Abb. 14).

Ein Vergleich der zum Kauf angebotenen Neu- und Bestandsbauten zeigt, dass Neubauten zwischen 20 bis 55 Prozent teurer inseriert werden als die Bestandsimmobilien.

Abb. 14: Typisches Kaufangebot eines Wohnhauses in Hannover 2012 bis 2017



*50 Prozent der Kaufangebote von Wohnhäusern liegen über, 50 Prozent liegen unter dem angegebenen Wert; Grundlage bilden knapp 6.500 Inserate für Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Auch die Wohnflächen der Neubauten fallen gegenüber den Wohnhäusern im Bestand deutlich größer aus: Ein neues Reihenhaus beispielsweise hat mit 143 m² im Vergleich zu einer Bestandsimmobilie mit 128 m² eine um 11,7 Prozent größere Wohnfläche (s. Tab. 6).

Tab. 6: Struktur der Kaufangebote von Neubauten und von Wohnhäusern aus dem Bestand in Hannover

Median* der einzelnen Haustypen	Kaufangebote in €			Kaufangebote in €/m ²			Wohnflächen in m ²			Grundstücksgröße in m ²		Zimmerzahl	
	Neubau**	Bestand	Differenz in %	Neubau**	Bestand	Differenz in %	Neubau**	Bestand	Differenz in %	Neubau**	Bestand	Neubau**	Bestand
EFH	420.000	350.000	+20,0	2.895	2.320	+24,8	152	150	+1,3	516	612	5	5
RH	377.370	264.500	+42,7	2.548	2.054	+24,1	143	128	+11,7	223	223	5	5
DHH	371.850	289.250	+28,6	2.658	2.118	+25,5	135	130	+3,8	337	400	5	5
ZFH	542.450	350.000	+55,0	2.245	1.848	+21,5	248	200	+24,0	683	687	8	7
alle Haustypen	385.000	300.000	+28,3	2.673	2.183	+22,4	145	140	+3,6	350	470	5	5

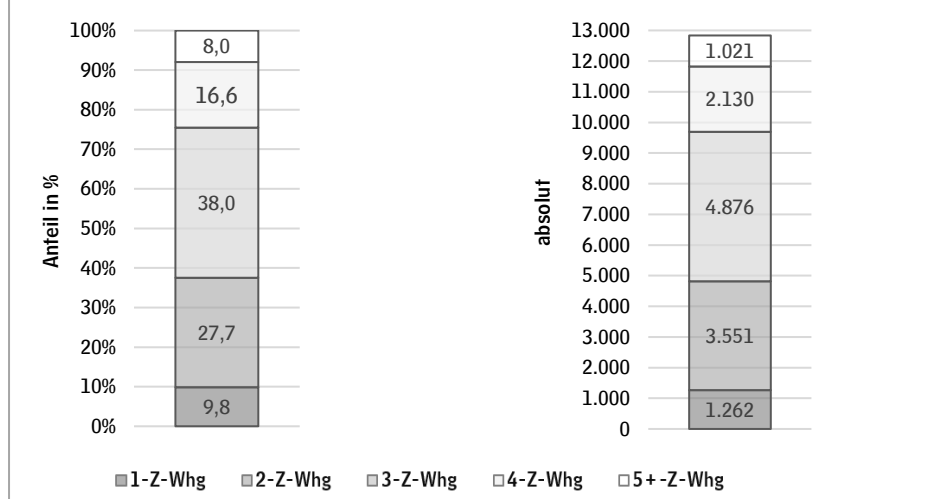
*50 Prozent der Kaufangebote von Wohnhäusern liegen über, 50 Prozent liegen unter dem angegebenen Wert; ** Baujahr 2015 oder jünger

Kaufangebote von Eigentumswohnungen nach Wohnungstypen

Im Zeitraum 2012 bis 2017 sind insgesamt rund 13.020 Eigentumswohnungen inseriert worden. Davon beinhalten 12.840 Inserate eine Angabe zur Zimmerzahl.

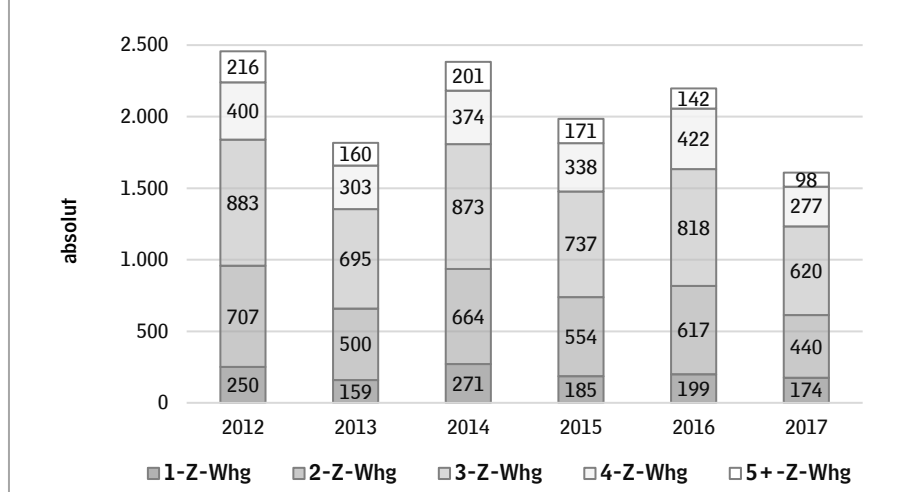
Fast 60 Prozent dieser Kaufangebote bezogen sich auf 2- und 3-Zimmerwohnungen (27,7 bzw. 38,0 %), gefolgt von 4-Zimmerwohnungen (16,6 %) und 1-Zimmerwohnungen (9,8 %). Mit nur 8,0 Prozent wurden die wenigsten Inserate für Kaufangebote geschaltet, die sich auf Großwohnungen mit 5 Zimmern und mehr bezogen (s. Abb. 15).

Abb. 15: Kaufangebote von Eigentumswohnungen nach Wohnungstypen 2012 bis 2017



Über die Jahre lässt sich ein leichter Rückgang der Anzahl der zum Kauf angebotenen Eigentumswohnungen konstatieren: Wurden 2012 rund 2.500 Kaufangebote für Eigentumswohnungen geschaltet, so beläuft sich die Zahl 2017 auf etwa 1.600 Inserate unter Angabe der Zimmerzahl (s. Abb. 16).

Abb. 16: Kaufangebote von Eigentumswohnungen nach Wohnungstypen 2012 bis 2017



Struktur der Kaufangebote von Eigentumswohnungen

Ein typisches Kaufangebot für eine Eigentumswohnung hat drei Zimmer, eine Wohnfläche von ca. 75 m² und ist etwa 1968 erbaut. Der mittlere Kaufpreis 2012 bis 2017 für die rund 13.000 inserierten Eigentumswohnungen im Bestand und im Neubau liegt bei 1.776 €/m² bzw. bei 135.000 € (s. Abb. 17, Tab. 7).

10,4 Prozent (1.350 Inserate) der angebotenen Eigentumswohnungen im Zeitraum 2012 bis 2017 sind als barrierefrei inseriert worden. Fast 82 Prozent der Inserate sind mit einem Balkon, einer Terrasse oder einem Zugang zu einem Gemeinschaftsgarten angeboten worden. 43 Prozent der inserierten Eigentumswohnungen bieten zudem optional einen PKW-Stellplatz an (Carport, Tiefgarage, Garage).

Ca. 3,9 Prozent bzw. etwas mehr als 500 der seit 2012 angebotenen Eigentumswohnungen fallen in die Kategorie Neubauwohnung, d.h., sie sind im Jahr 2015 und später fertiggestellt worden.

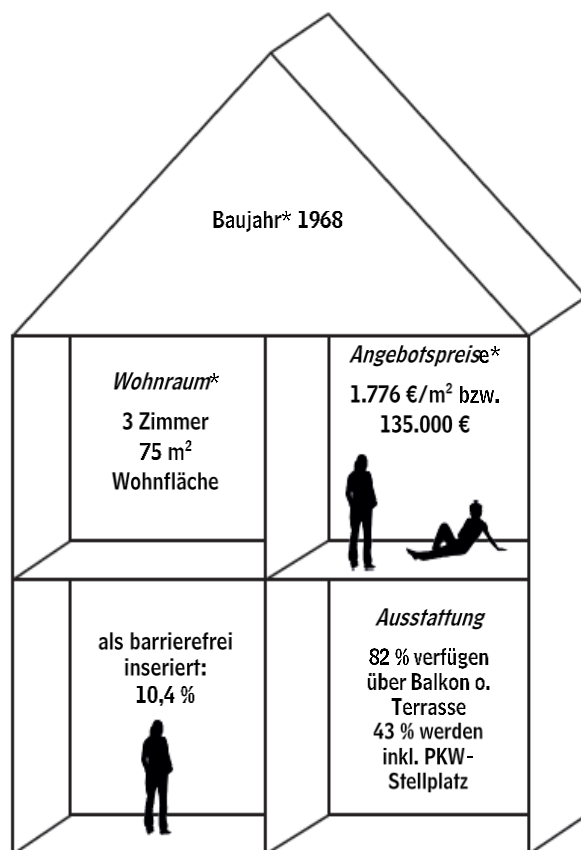
Tab. 7: Kaufangebote von Eigentumswohnungen 2012 bis 2017 in Hannover

Gültige Fälle absolut	13.028
25. Perzentil in €/m ²	1.279
Median in €/m ²	1.776
75. Perzentil in €/m ²	2.513

Die Tabelle 7 zeigt: 50 Prozent der Angebote von Eigentumswohnungen im Zeitraum 2012 bis 2017 sind für weniger als 1.776 €/m², 50 Prozent für mehr als 1.776 €/m² inseriert worden.

Die Hälfte der Inserate rangierten in diesem Zeitraum in einer Spanne zwischen 1.279 €/m² bis 2.513 €/m². 75 Prozent der Eigentumswohnungsangebote wurden für unter 2.513 €/m² inseriert.

Abb. 17: Typisches Kaufangebot für eine Eigentumswohnung in Hannover 2012 bis 2017



*50 Prozent der inserierten Eigentumswohnungen liegen über, 50 Prozent liegen unter dem angegebenen Wert; Grundlage sind 13.028 Inserate inklusive der Neubauwohnungen

Der folgende Vergleich zwischen Neubau- und Bestandseigentumswohnung zeigt, dass die inserierten Neubauwohnungen um 1/3 größer sind als die inserierten Bestandswohnungen. Das ist u.a. ein Grund dafür, dass die Gesamtpreise für neue Eigentumswohnungen um 139 Prozent höher als die der Eigentumswohnungen aus dem Bestand ausfallen. Unabhängig von der Wohnungsgröße unterscheiden sich die anvisierten Kaufpreise von Neubau- und Bestandseigentumswohnungen auch mehr als deutlich im Quadratmeterpreis: Kaufangebote für Neubaueigentumswohnungen liegen um fast 89 Prozent höher als die Kaufangebote für Bestandseigentumswohnungen. Bei den zum Kauf angebotenen Neubauwohnungen ist der Anteil der als barrierefrei inserierten Wohnungen um ein Vielfaches höher als bei den Bestandswohnungen (s. Tab. 8).

Tab. 8: Struktur der zum Kauf inserierten Neubau- und Bestandseigentumswohnungen in Hannover

Median* der Eigentumswohnungen	Angebotspreis in €	Angebotspreis in €/m ²	Wohnungsgröße in m ²	Baujahr	Barrierefreiheit Anteil / (abs.)
Neubaueigentumswohnung**	322.600	3.351	100	2016	40,3 (205)
Bestandseigentumswohnung	129.000	1.727	75	1966	10,5 (1.145)
Eigentumswohnung gesamt	135.000	1.776	75	1968	10,4 (1.350)

* 50 Prozent der Wohnimmobilien liegen über, 50 Prozent liegen unter dem Wert in der jeweiligen Spalte; ** Baujahr 2015 und jünger

Kaufangebote von Eigentumswohnungen nach Preisklassen

Mehr als ein Drittel der Kaufangebote von Eigentumswohnungen im Zeitraum 2012 bis 2017 ist für unter 1.500 €/m² inseriert worden, ein Fünftel liegt in der Preisspanne von 1.500 €/m² bis unter 2.000 €/m². Jedes 6. Wohnungsangebot ist für 2.000 €/m² bis unter 2.500 €/m² inseriert worden (15,6%). Damit sind 74 Prozent der mehr als 13.000 Inserate für unter 2.500 €/m² angeboten worden (s. Abb. 18 und 19).

Abb. 18: Kaufangebote von Eigentumswohnungen nach Preisklassen in Prozent 2012 bis 2017

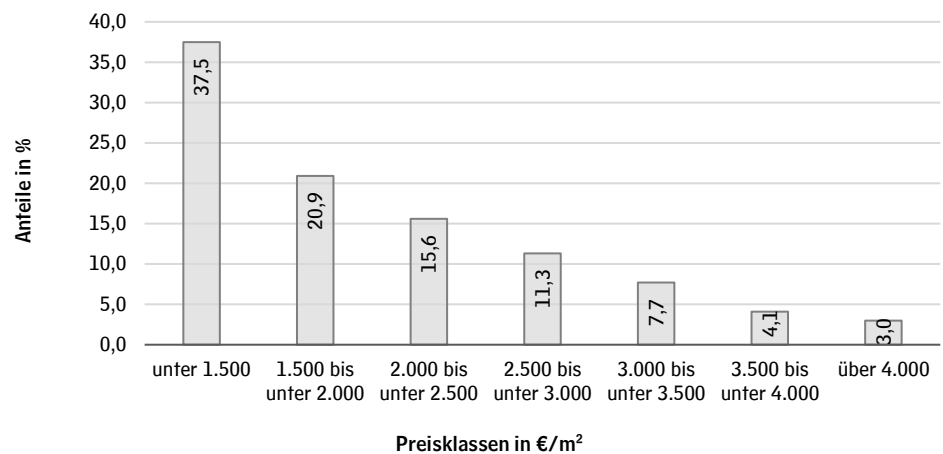
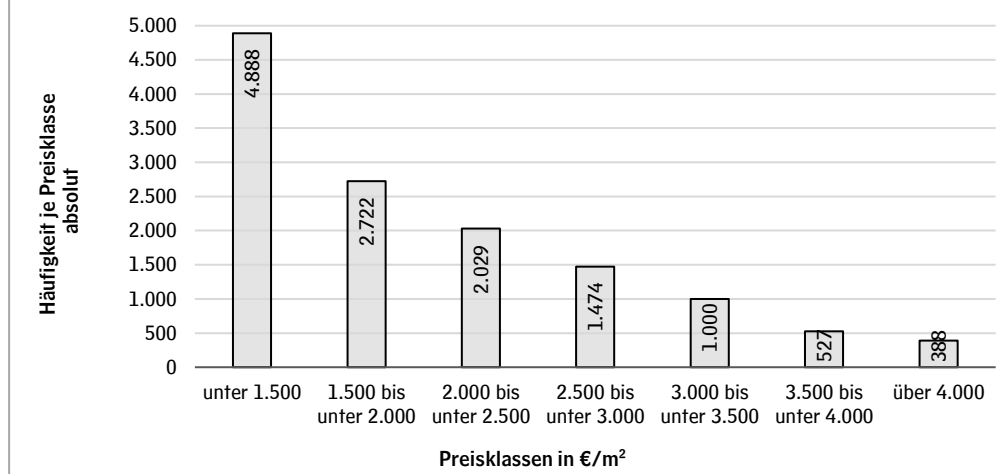


Abb. 19: Kaufangebote von Eigentumswohnungen nach Preisklassen absolut 2012 bis 2017



Kaufangebote für neu errichtete Eigentumswohnungen

Das mittlere Kaufangebot für eine Neubaueigentumswohnung liegt bei 322.600 € bzw. 3.351 €/m²; 50 Prozent wurden preiswerter, 50 Prozent teurer angeboten

Der Anteil der neu errichteten Eigentumswohnungen an allen Kaufangeboten 2012 bis 2017 beträgt 3,9 Prozent. Neubauwohnungen werden im Vergleich zu den zum Kauf angebotenen Bestandseigentumswohnungen deutlich höherpreisig inseriert: Der Median der Angebotspreise von Neubaueigentumswohnungen liegt für die Jahre 2015 bis 2017 bei 322.600 € bzw. 3.351 €/m². Das heißt: 50 Prozent der Wohnungen sind preiswerter, 50 Prozent teurer angeboten worden. Zum Vergleich: Das mittlere Kaufpreisangebot aller inserierten Eigentumswohnungen der Jahre 2012 bis 2017 liegt bei 135.000 € bzw. 1.776 €/m². Die angebotenen Bestandswohnungen wirken demnach deutlich preisdämpfend. (s. Tab. 9 und 10).

Die mittlere Wohnungsgröße von Neubauwohnungen liegt bei 100 m² verteilt auf drei Zimmer. Bei Kaufangeboten von Eigentumswohnungen aus dem Bestand beträgt die mittlere Wohnfläche 76 m², gleichfalls verteilt auf drei Zimmer.

Im Vergleich zu 2015 weist der anvisierte Quadratmeterpreis für Neubaueigentumswohnungen 2017 eine Steigerung um 21,2 Prozent von 321.400 auf 367.000 € auf.

Tab. 9: Kaufangebote für neu errichtete Eigentumswohnungen

Median* der Neubaueigentumswohnungen**	Angebotspreis in €	Angebotspreis in €/m ²	Wohnungsgröße in m ²	Anzahl Zimmer
2015	321.400	3.222	105	3
2016	307.850	3.330	94	3
2017	367.000	3.904	100	3
Neubaueigentumswohnungen gesamt	322.600	3.351	100	3

*50 Prozent der inserierten Neubaueigentumswohnungen liegen über, 50 Prozent liegen unter dem Wert der jeweiligen Spalte;

** Baujahr 2015 und jünger

Kaufangebote für neu errichtete Eigentumswohnungen nach Wohnungstypen

Die inserierten Quadratmeterpreise für neu errichtete 1-Zimmerwohnungen sind höchstpreisig: 50 Prozent der Kaufangebote für neu errichtete 1-Zimmereigentumswohnungen werden für mehr als 3.948 €/m² angeboten, 50 Prozent für weniger. Der Quadratmeterpreis für 1-Zimmerwohnungen ist im Vergleich fast dreimal so hoch wie für Bestandswohnungen (s. Tab. 10).

Tab. 10: Kaufangebote für Neubau- und Bestandseigentumswohnungen nach Wohnungstypen in Hannover

Um Bestands- und Neubauangebote miteinander vergleichen zu können, sind hier die Jahre 2015 bis 2017 angeführt

Median* der Eigentumswohnungen	Kaufangebote in €			Kaufangebote in €/m ²			Wohnungsgröße in m ²			Baujahr
	Neubau	Bestand	Differenz in %	Neubau	Bestand	Differenz in %	Neubau	Bestand	Differenz in %	Bestand
1 Zi Whg	185.560	49.896	+271,9	3.948	1.378	+186,5	47	37	+27,0	1972
2 Zi Whg	227.500	89.000	+155,6	3.343	1.547	+116,1	69	58	+18,9	1969
3 Zi Whg	316.465	145.000	+118,3	3.349	1.818	+84,2	95	79	+20,3	1965
4 Zi Whg	374.490	230.000	+62,8	3.400	2.175	+56,3	117	105	+11,4	1970
5+ + Zi Whg	555.000	367.000	+51,2	3.526	2.385	+47,8	160	153	+4,6	1952
gesamt	322.600	135.000	+139,0	3.351	1.776	+88,7	100	75	+33,3	1968

*50 Prozent der inserierten Neubaueigentumswohnungen liegen über, 50 Prozent liegen unter dem Wert der jeweiligen Spalte

Angesichts der zu erwartenden demografischen Veränderungen wie der Alterung und der Zunahme kleinerer Haushalte stellt sich die Frage, ob das Angebot im Wohnungsneubau sowohl bezogen auf die Menge als auch insbesondere auf die Art und die Größe adäquat auf diese Herausforderungen reagiert. Da die Qualität und die Ausstattung des Neubaus und die Nachfrage nach bestimmten Wohnwertmerkmalen schwer zu bestimmen ist, beschränkt sich die Auswertung auf den Aspekt Wohnungsgröße bzw. Wohnfläche.

Die inserierten Neubaueigentumswohnungen (mittlere Wohnfläche 100 m²) sind im Vergleich zum Bestandsangebot deutlich größer (75 m²)

Die mittlere Wohnfläche für 1-Zimmereigentumswohnungen aus dem Bestand liegt in jeweils 50 Prozent der Fälle unterhalb bzw. oberhalb von 37 m². Neue 1-Zimmereigentumswohnungen verfügen mit 47 m² über eine um 27,0 Prozent größere Wohnfläche als Angebote gleichen Wohnungstyps aus dem Bestand. Sämtliche Inserate für neue Eigentumswohnungen, unabhängig vom Wohnungstyp, weisen größere Wohnflächen auf als solche aus dem Bestand (s. Tab. 10).

Die Zunahme kleinerer Haushalte ist nicht gleichzusetzen mit einem Nachfragezuwachs an kleinen Wohnungen. Dennoch wird allgemein angenommen, dass der Bedarf an Kleinwohnungen zunimmt: Nicht zuletzt deshalb, da sich ein wachsender Teil der Bevölkerung angesichts steigender Preise keine größeren Wohnungen leisten kann.

Die Verteilung der zum Kauf inserierten Neubauwohnungen auf die Wohnungstypen zeigt, dass v.a. 2- und 3-Zimmerwohnungen angeboten werden (s. Tab. 11). Das ist an und für sich im Hinblick auf die Haushaltstruktur in der Stadt Hannover (76 % Ein- und Zweipersonenhaushalte) ein sinnvolles Angebot. Jedoch sind die Wohnungstypen, bezogen auf die Wohnflächen bzw. Wohnungsgrößen, deutlich größer als vergleichbare Wohnungstypen im Bestand.

Tab. 11: Verteilung der zum Kauf inserierten Neubauwohnungen auf die Wohnungstypen 2015 bis 2017

Neubauwohnungen 2015 bis 2017 - Wohnungstypen	Häufigkeit 2015	in %	Häufigkeit 2016	in %	Häufigkeit 2017	in %
1-Zi-Whg.	2	1,5	3	2,1	9	5,7
2-Zi-Whg.	18	13,2	45	31,0	52	32,9
3-Zi-Whg.	64	47,1	64	44,1	60	38,0
4-Zi-Whg.	42	30,9	30	20,7	26	16,5
5 + + -Zi-Whg.	10	7,4	3	2,1	11	7,0

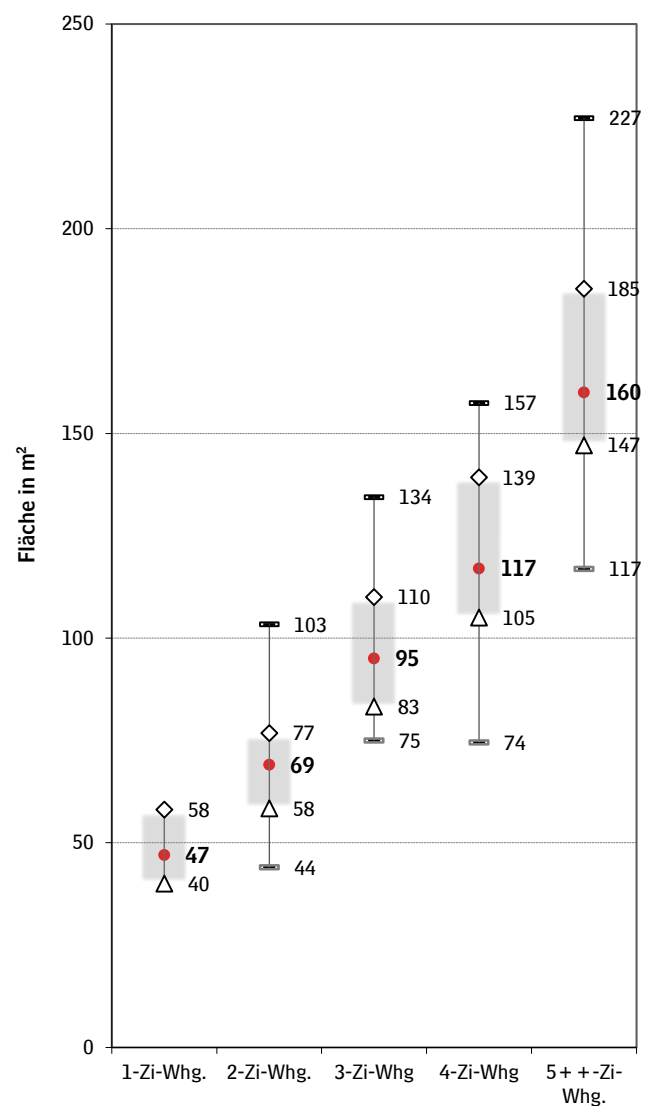
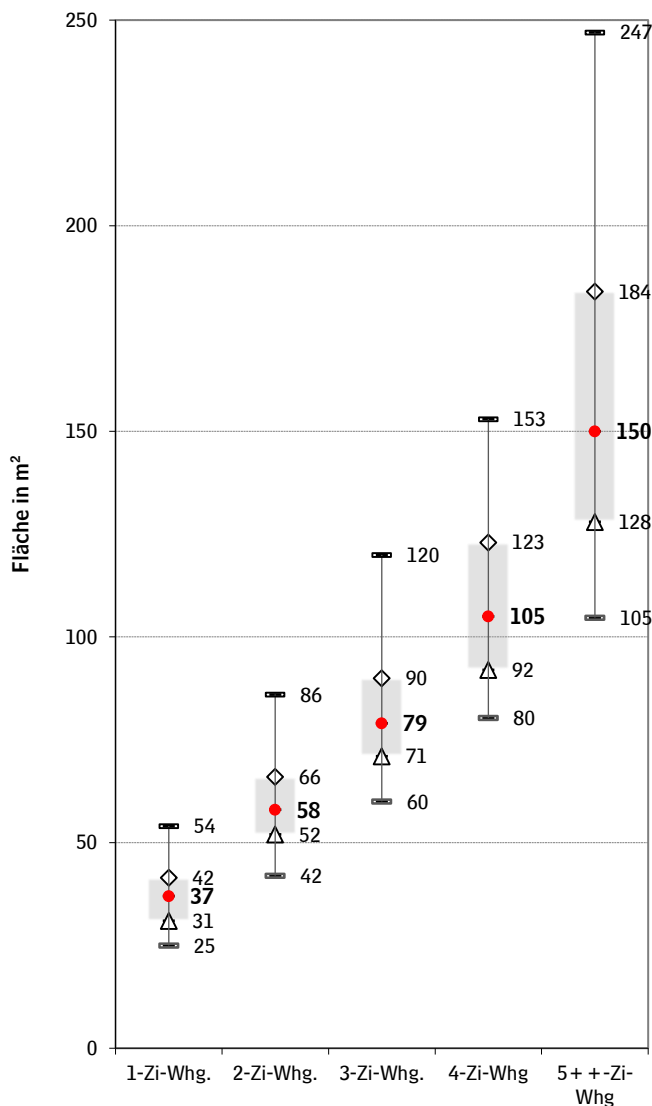
Die Abbildung 20 (s. S. 27) zeigt, dass eine zum Kauf inserierte 1-Zimmerneubauwohnung eine mittlere Wohnfläche von 47 m² hat. Die Anzahl der Inserate ist gering, so dass 50 Prozent aller inserierten 1-Zimmerneubauwohnungen eine Fläche von 40 bis unter 58 m² aufweisen und kaum streuen. Bei 2-Zimmerneubauwohnungen liegt die Hälfte aller Angebote zwischen 58 bis unter 77 m², weitere 20 Prozent zwischen 77 bis unter 103 m². 90 Prozent aller zum Kauf inserierten 2-Zimmerneubauwohnungen liegen zwischen 44 bis unter 103 m². Eine 2-Zimmerwohnung aus dem Bestand liegt im Vergleich dazu in 90 Prozent der Fälle zwischen 42 bis unter 86 m². Neubauwohnungen streuen demnach weitaus deutlicher als Wohnungen gleichen Typs aus dem Bestand.

Am stärksten streuen die inserierten neuen Großwohnungen mit 5- und mehr Zimmern: Die mittlere Wohnfläche der angebotenen Neubaueigentumswohnungen liegt bei 160 m², die Hälfte aller Inserate liegt zwischen 149 bis unter 179 m², weitere 20 Prozent zwischen 179 bis unter 223 m².

Abb. 20: Wohnungstypen und Wohnflächen der zum Kauf inserierten Neubau- und Bestandswohnungen 2015 bis 2017

Eigentumswohnungen (Bestand)
Basis (nur 2015 bis 2017): ca. 5.400 Inserate

Eigentumswohnungen (Neubau ab 2015)
Basis: ca. 500 Inserate



Anzahl Zimmer

Anzahl Zimmer

- 5% ▲ 25% ● Median ◇ 75% - 95%

- 5% ▲ 25% ● Median ◇ 75% - 95%

Um Bestands- und Neubauangebote direkt miteinander vergleichen zu können, sind hier nur die Jahre 2015 bis 2017 angeführt

3. Mietwohnungs- und Wohnimmobilienangebote in Hannover 2016 bis 2017

3.1 Mietwohnungsangebote in Hannover 2016 bis 2017

- Struktur der Mietwohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern
- Entwicklung der Angebotsmieten
- Mietwohnungsangebote nach Wohnungstypen
- Mietwohnungsangebote nach Preisklassen
- Mietwohnungsangebote nach „Angemessenheit der Kosten der Unterkunft“
- Mietwohnungsangebote in Hannover und in ausgewählten Kommunen der Region Hannover

3.2 Wohnimmobilien in Hannover 2016 bis 2017

- Struktur der Kaufangebote von Wohnimmobilien
- Kaufangebote von Wohnimmobilien nach Objekttypen
- Kaufangebote von Wohnimmobilien nach Baualtersklassen
- Kaufangebote von Wohnimmobilien in Hannover und in ausgewählten Kommunen der Region Hannover



3. Mietwohnungs- und Wohnimmobilienangebote in Hannover 2016 bis 2017

Für den aktuellen Beobachtungszeitraum Juli 2016 bis Juni 2017 liegen insgesamt mehr als 9.200 auswertbare Mietwohnungsangebote vor. Dazu gehören auch die zur Miete inserierten Wohnungen in Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften. Der Anteil der hier zugrundeliegenden Mietwohnungsinsertate am Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Hannover beträgt 3,0 Prozent.

Für denselben Zeitraum können 3.804 vorliegende Kaufangebote von Wohnimmobilien, darunter 2.883 Eigentumswohnungen, ausgewertet werden.

3.1 Mietwohnungsangebote in Hannover 2016 bis 2017

Nachstehend werden die aktuellen Mietwohnungsangebote 2016 bis 2017 hinsichtlich ihrer Struktur (z.B. Bestands- und Neubauwohnungen, Wohnungstyp und -größe) und Preissituation betrachtet. Der Mietwohnungsmarkt der Landeshauptstadt Hannover zeigt einen eindeutigen Trend: Freigezogene Wohnungen werden bei Wiedervermietung jedes Jahr teurer angeboten als zuvor. Nach kontinuierlichen Steigerungen erreicht die mittlere Angebotsmiete 2016 bis 2017 mit 8,03 €/m² den bislang höchsten Wert. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2015 bis 2016 sind die Angebotsmieten um 3,7 Prozent von 7,74 €/m² gestiegen.

Inseriert werden in drei Viertel aller Fälle 2- und 3-Zimmerwohnungen, während kleinere sowie größere 4- und 5- und mehr Zimmerwohnungen vergleichsweise seltener angeboten werden.

Die Angebotspreise steigen bei Neu- und Wiedervermietung mit hoher Dynamik

Struktur der Mietwohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern

Im Folgenden wird die Struktur der ca. 8.900 Mietwohnungsangebote im Mehrfamilienhaus (ohne Mietwohnungsangebote in Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften) untersucht: In 98,1 Prozent der Angebotsfälle handelt es sich um Bestandswohnungen, d.h., 8.765 Mietwohnungsangebote aus dem Bestand stehen 174 angebotenen Neubaumietwohnungen (1,9 %) gegenüber.

Die mittlere Wohnfläche der inserierten Mietwohnungen liegt aktuell bei 65 m². Dabei unterscheiden sich Neubau- und Bestandsangebot deutlich: Für inserierte Mietwohnungen im Neubau ergibt sich ein mittlerer Wert von 94 m² verteilt auf 3 Zimmer, für Bestandswohnungen hingegen stehen im Mittel 64 m² Wohnfläche, verteilt auf 2,5 Zimmer, zur Verfügung. Somit ist die mittlere Wohnfläche bei Neubaumietwohnungen um 46,9 Prozent größer als bei Mietwohnungsinsertaten aus dem Bestand (s. Tab. 12).

Die inserierten Neubaumietwohnungen (mittlere Wohnfläche: 94 m²) sind deutlich größer als Bestandsmietwohnungen (64 m²; +46,9 %)

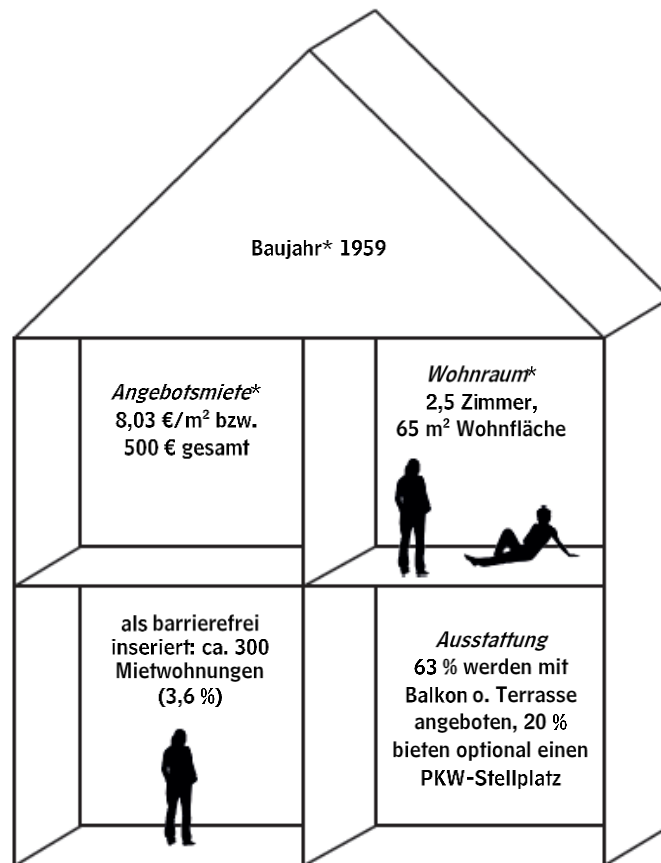
Tab. 12: Mietwohnungsangebote im Mehrfamilienhaus (Neubau und Bestand) 2016 bis 2017

Median* der inserierten Mietwohnungen ohne Wohnungen in EFH, ZFH, RH, DHH	Anzahl Inserate	Angebotsmiete gesamt in €	Angebotsmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Zimmerzahl
nur Neubauwohnungen	174	1.002	11,19	94	2016	3,0
nur Bestandswohnungen	8.765	500	8,01	64	1959	2,5
alle Mietwohnungsangebote	8.939	500	8,03	65	1959	2,5

*50 Prozent der inserierten Mietwohnungen liegen über, 50 Prozent liegen unter dem Wert in der jeweiligen Spalte

3,6 Prozent bzw. ca. 320 der Mietwohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern sind 2016 bis 2017 als barrierefrei inseriert worden. Auch hierbei unterscheiden sich Bestand und Neubau deutlich: Nur ca. jede 30. Bestandsmietwohnung (3,2 %), aber mehr als jede 2. Neubaumietwohnung (64,5 %) wird barrierefrei inseriert (s. Abb. 21).

Abb. 21: Typisches Mietwohnungsangebot im Mehrfamilienhaus in Hannover 2016 bis 2017



*50 Prozent der Mietwohnungen liegen über, 50 Prozent liegen unter dem jeweils angegebenen Wert; Grundlage bilden rund 8.900 Mietwohnungsinserte im Neubau und im Bestand in Mehrfamilienhäusern

Entwicklung der Angebotsmieten

Die mittlere Angebotsmiete bei Neu- und Wiedervermietung liegt 2016 bis 2017 bei 8,03 €/m² für Neubau- und Bestandsmietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2015 bis 2016 sind die Angebotsmieten um 3,7 Prozent von 7,74 € auf 8,03 €/m² gestiegen. Von 2012 bis 2017 ist die Angebotsmiete insgesamt um 22,8 Prozent von 6,54 € auf 8,03 €/m² gestiegen.

Die Angebotsmiete 2016 bis 2017 liegt mit 18,9 % deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel-miete) 2017

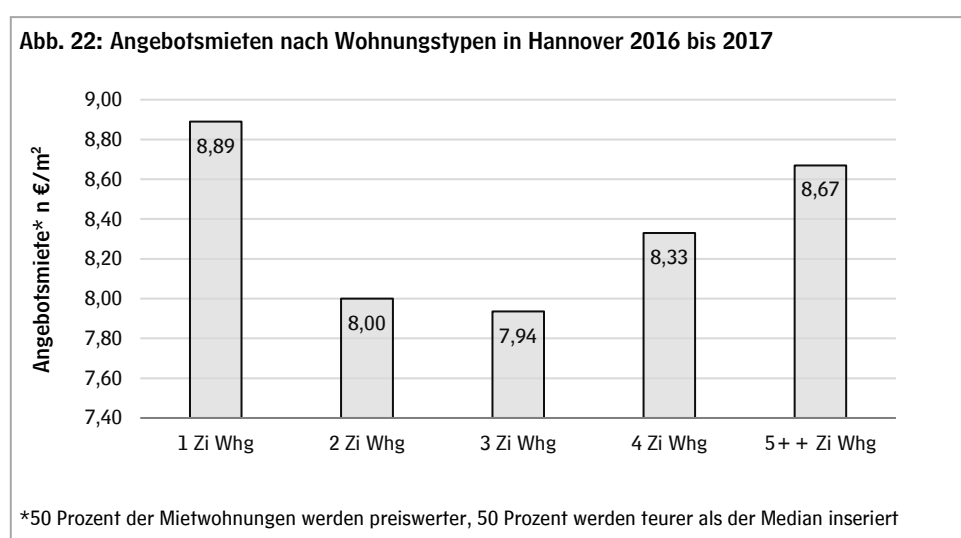
Die Angebotsmiete rangiert in Hannover deutlich über der Mietspiegelmiete, d.h., die erzielbaren Mietpreise liegen deutlich über dem örtlichen Bestandsmietenniveau. Die Mietspiegelmiete 2017 erreicht 6,51 €/m² und die Angebotsmiete 8,03 €/m². Das ist eine Differenz von 18,9 Prozent. Auch der Vergleich des Jahres 2015 (Mietspiegelmiete 6,17 €/m², Angebotsmiete 7,43 €/m²) zeigt eine Differenz von 16,9 Prozent.

Je länger die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt anhält, umso weiter entfernen sich die erzielbaren Mieten vom örtlichen Vergleichsmietniveau, welches im Mietspiegel

der Stadt Hannover festgehalten wird. Die Preissprünge, die bei Wiedervermietung von vormals recht günstigen Mietwohnungen entstehen, sorgen allerdings auch dafür, dass ebenfalls die ortsübliche Vergleichsmiete stärker steigt (im Rahmen des Miet spiegels werden Bestandsmieten erhoben, die innerhalb der letzten vier Jahre eine Erhöhung vollzogen haben).

Mietwohnungsangebote nach Wohnungstypen

Die Angebotsmieten für 1-Zimmerwohnungen fallen im Zeitraum 2016 bis 2017 mit 8,89 €/m² am höchsten aus, gefolgt von Großwohnungen mit 5 und mehr Zimmern (8,67 €/m²). Das Gros der Mietwohnungsangebote stellen 2- und 3-Zimmerwohnungen dar: Für diese Wohnungstypen liegen die mittleren Angebotsmieten bei 8,00 €/m² bzw. 7,94 €/m² (s. Abb. 22).



Die Preise für inserierte Mietwohnungen sind 2016 bis 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,7 Prozent gestiegen. Am stärksten ist die Entwicklung der Angebotsmieten für 1-Zimmerwohnungen: Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum fallen die Steigerungen der anvisierten Mieten mit einem Plus von 6,6 Prozent am höchsten aus.

Die Angebotsmieten 2016 bis 2017 sind gegenüber dem Vorjahr um 3,7 Prozent gestiegen

Im aktuellen Zeitraum 2016 bis 2017 stellen 2- und 3-Zimmerwohnungen drei Viertel aller Mietwohnungsangebote (rund 76 %). Kleinere Wohnungen (13,2 %), sowie größere 4- und 5- und mehr Zimmerwohnungen (zusammen 10,9 %), werden vergleichsweise seltener angeboten (s. Tab. 13).

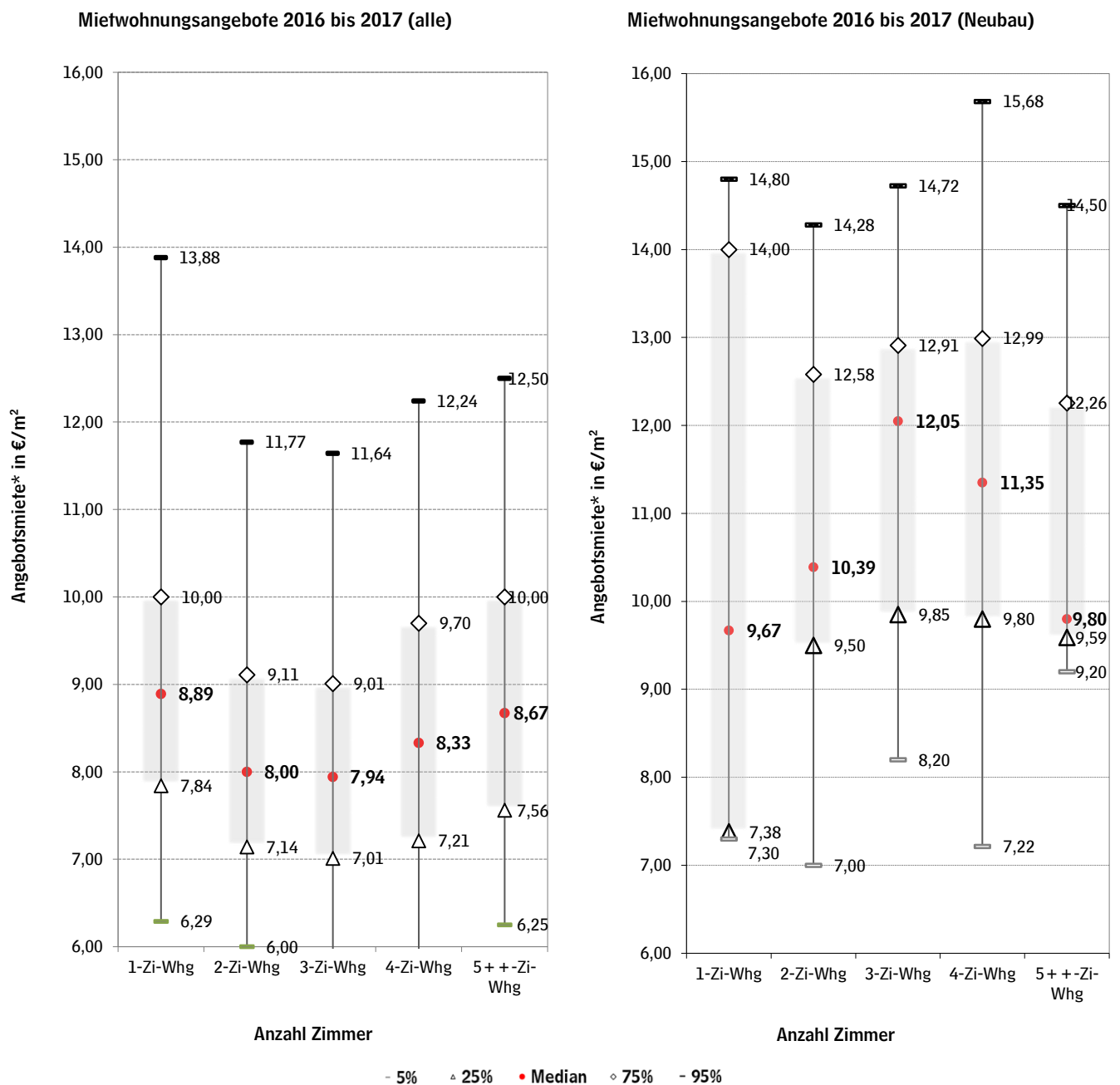
Tab. 13: Mietwohnungsangebote nach Wohnungstypen in Hannover 2016 bis 2017

Median* der inserierten Wohnungstypen	Anzahl Inserate	Anteil am Angebot in %	Angebotsmiete gesamt in €	Angebotsmiete in €/m ²	Entwicklung Angebotsmiete zum Vorjahr in %
1 Zi-Whg.	1.147	13,2	320	8,89	+6,6
2 Zi-Whg.	3.365	38,7	450	8,00	+3,6
3 Zi-Whg.	3.236	37,2	580	7,94	+5,4
4 Zi-Whg.	737	8,5	846	8,33	+3,5
5+ + Zi-Whg.	207	2,4	1.350	8,67	-0,2
insgesamt	8.692	100,0	500	8,03	+3,7

*50 Prozent der Mietwohnungsangebote liegen über, 50 Prozent liegen unter dem Wert in der jeweiligen Spalte

Das Boxplot Diagramm zeigt, inwieweit die Mietwohnungsangebote nach Wohnungstypen streuen. Beispiel für alle Mietwohnungsangebote: 50 Prozent der Angebote für 1-Zimmerwohnungen liegen in einem Angebotspreiskorridor von 7,84 €/m² bis unter 10,00 €/m². 75 Prozent der inserierten 1-Zimmerwohnungen werden für unter 10,00 €/m² angeboten, 95 Prozent aller angebotenen 1-Zimmerwohnungen sind für unter 13,88 €/m² inseriert. Damit streuen 1-Zimmerwohnungen am stärksten, während die Angebotspreise der 2- und 3-Zimmerwohnungen vergleichsweise kompakt um den Median sind. Am deutlichsten wird die Streuung der Angebotspreise bei den Neubau-1-Zimmerwohnungen: 90 Prozent aller Inserate bewegen sich 7,30 €/m² bis unter 14,80 €/m² (s. Abb. 23).

Abb. 23: Angebotsmieten nach Wohnungstypen in Hannover 2016 bis 2017



*50 Prozent der Mietwohnungsangebote liegen über, 50 Prozent liegen unter dem Median (•)

Mietwohnungsangebote nach Preisklassen

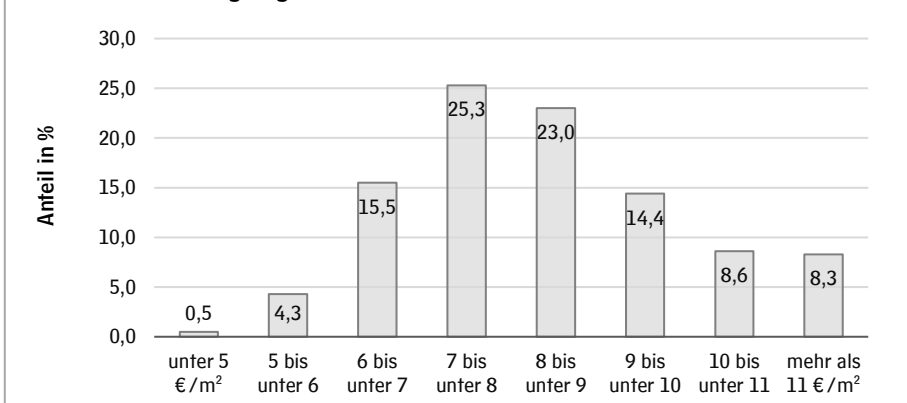
Seitdem in der Landeshauptstadt Hannover die Entwicklung der Angebotsmieten beobachtet wird, ist feststellbar, dass die Angebote in den unteren Preisklassen konstant zurückgehen. Dagegen steigt die Anzahl der Angebote in den höheren Preisklassen deutlich an (s. Tab. 14 und Abb. 24, vgl. auch: Tab. 2 und Abb. 9).

Begründet sind die Verschiebungen in die höheren Preisklassen durch Neubau, Modernisierungen, (energetische) Sanierungen und Qualitätsverbesserungen im Bestand. Allerdings sind die sprunghaften Zunahmen der Angebotspreise auch bedingt durch die gestiegene Nachfrage und das Ausnutzen der Marktsituation. Vor dem Hintergrund, dass auf der Nachfragerseite ein zunehmender Bedarf an Wohnungen im unteren Preissegment des frei finanzierten oder öffentlich geförderten Wohnungsmarktes besteht, ist diese Angebotsentwicklung bedenklich.

Tab. 14: Mietwohnungsangebote nach Preisklassen in Hannover 2016 bis 2017

Mietwohnungsangebote nach Preisklassen	Anzahl der Angebote	Anteil in %
unter 5 €/m ²	47	0,5
5 bis unter 6	375	4,3
6 bis unter 7	1.351	15,5
7 bis unter 8	2.201	25,3
8 bis unter 9	2.001	23,0
9 bis unter 10	1.257	14,4
10 bis unter 11	749	8,6
mehr als 11 €/m ²	722	8,3
Mietwohnungsangebote gesamt	8.703	100

Abb. 24: Mietwohnungsangebote nach Preisklassen in Hannover 2016 bis 2017



Mietwohnungsangebote nach „Angemessenheit der Kosten der Unterkunft“

Das Angebot an Wohnungen auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt ist für Menschen, die auf die Erstattung der Kosten der Unterkunft (KdU) angewiesen sind, bestimmt durch die festgelegten Angemessenheitskriterien Preis, Fläche und Anzahl der Zimmer pro Person.

Von den 8.700 Mietwohnungsangeboten, die Angaben zur Wohnfläche, Zimmerzahl und Angebotsmiete enthalten, erfüllen 44,5 Prozent die Hartz-IV-Angemessenheitsdefinition nach Wohnfläche und Preis im Zeitraum 2016 und 2017.

Große Haushalte, die auf die Erstattung der Kosten der Unterkunft (KdU) angewiesen sind, können sich auf dem freien Mietmarkt kaum mit Wohnraum versorgen

Insbesondere für Einpersonenhaushalte sind die Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt, zumindest theoretisch, am höchsten: 76,5 Prozent aller Mietwohnungsangebote im Zeitraum Juli 2016 bis Juni 2017 wären für diesen Haushaltstyp, der auf die Erstattung der Kosten der Unterkunft angewiesen ist, angemessen. Bei mehrköpfigen Haushalten ist die Situation auf dem freien Wohnungsmarkt hingegen deutlich erschwert: Für einen 4-köpfigen Personenhaushalt ist nur noch jedes 8. Mietwohnungsangebot angemessen. Für eine fünfköpfige Bedarfsgemeinschaft / Familienhaushalt kämen von etwa 200 Wohnungsangeboten im Zeitraum Juli 2016 bis Juni 2017 nur drei (!) entsprechend der Angemessenheitskriterien nach Preis und Wohnfläche je Person in Frage, das sind 1,4 % aller 5-Zimmerwohnungsangebote bzw. 0,3 Prozent aller Mietwohnungsangebote (s. Tab. 15, Abb. 25 und Abb. 26).

Tab. 15: Mietwohnungsangebote nach „Angemessenheit“ der KdU in Hannover 2016 bis 2017

Angemessenheit der Kosten der Unterkunft	Kriterien nicht erfüllt	Kriterien erfüllt	Angebote gesamt
1 Person je Haushalt	269	878	1.147
2 Personen je Haushalt	1.694	1.671	3.365
3 Personen je Haushalt	2.006	1.230	3.236
4 Personen je Haushalt	643	94	737
5 und mehr Personen je Haushalt	204	3	207
Mietwohnungsangebote insgesamt	4.816	3.876	8.703
Mietwohnungsangebote in %	55,3 %	44,5 %	100,0 %

Abb. 25: Mietwohnungsangebote nach „Angemessenheit“ der KdU in Hannover 2016 bis 2017

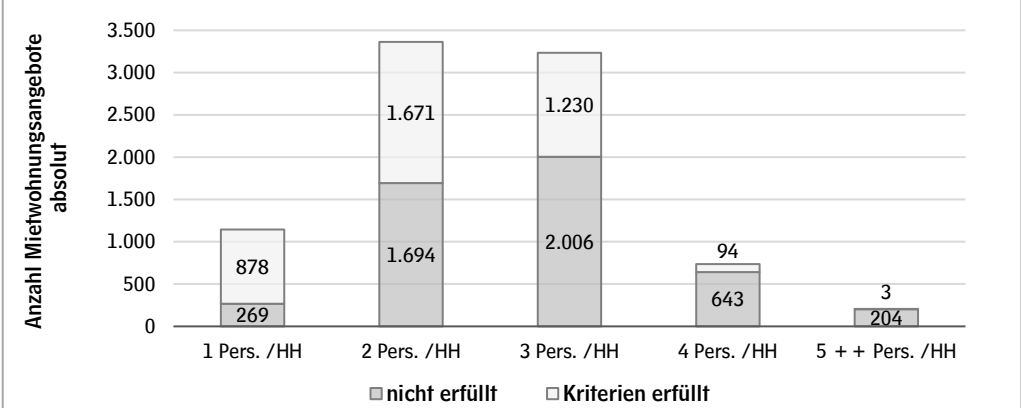
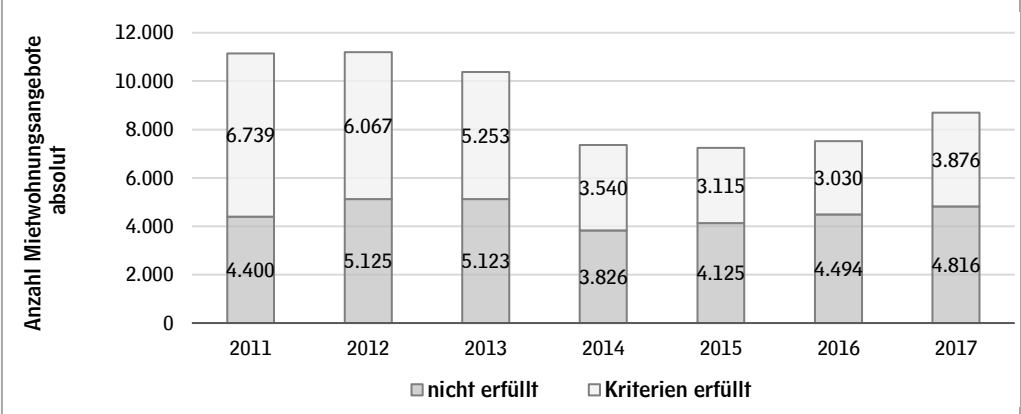


Abb. 26: Entwicklung der Mietwohnungsangebote nach „Angemessenheit“ der KdU 2011 bis 2017



Mietwohnungsangebote in Hannover und in ausgewählten Kommunen der Region Hannover

Im Zeitraum 2016 bis 2017 werden in der Stadt Hannover Wohnungen mit Abstand am teuersten angeboten. Das war auch schon in den Jahren zuvor ähnlich. Allerdings sind die Unterschiede zwischen der Landeshauptstadt und den ausgewählten Kommunen in der Region deutlicher als in den Jahren zuvor. Als Zeitbezug für die Entwicklung dient 2010 bis 2011, da erst wieder 2013 bis 2014 Daten für den interkommunalen Vergleich erfasst wurden.

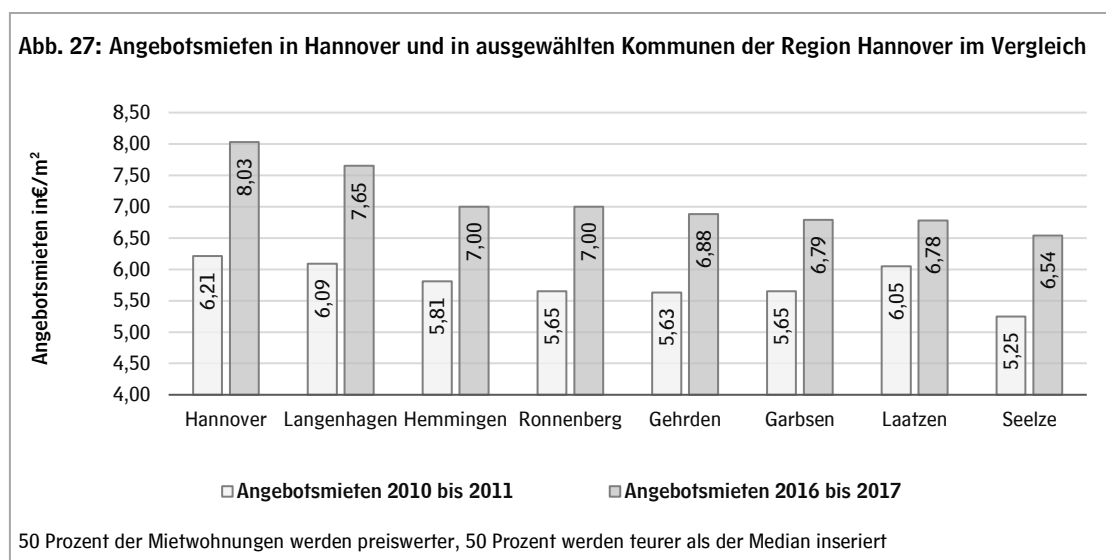
Die Entwicklung der Angebotsmieten zeigt die höchste Steigerung in der Stadt: Um +29,3 Prozent stieg die Angebotsmiete im Vergleich gegenüber 2010 bis 2011. Am geringsten ist die Angebotsmiete in Laatzen gestiegen (+12,1 %).

Die Anzahl der Mietwohnungsangebote ist im Vergleich zu früheren Jahren sowohl in der Stadt als auch in allen ausgewählten Kommunen im Umland der Region rückläufig mit Ausnahme von Laatzen (s. Tab. 16, Abb. 27).

Tab. 16: Angebotsmieten in Hannover und in ausgewählten Kommunen der Region Hannover im Vergleich

Kommunen	Anzahl Inserate 2010 bis 2011	Anzahl Inserate 2016 bis 2017	Angebotsmiete* in €/m ² 2010 bis 2011	Angebotsmiete* in €/m ² 2016 bis 2017	Entwicklung in % 2010 bis 2011 gegenüber 2016 bis 2017
Hannover	11.245	8.703	6,21	8,03	+29,3
Garbsen	710	605	5,65	6,79	+20,2
Gehrden	267	123	5,63	6,88	+22,2
Hemmingen	280	168	5,81	7,00	+20,5
Laatzen	335	407	6,05	6,78	+12,1
Langenhagen	584	550	6,09	7,65	+25,6
Ronnenberg	322	243	5,65	7,00	+23,9
Seelze	551	389	5,25	6,54	+24,6

* 50 Prozent der angebotenen Wohnungen werden preiswerter, 50 Prozent werden teurer als der Median inseriert



3.2 Wohnimmobilien in Hannover 2016 bis 2017

Im Zeitraum 2016 bis 2017 sind 3.804 Kaufangebote für Wohnimmobilien geschaltet worden: Darunter sind 2.883 Kaufangebote für Eigentumswohnungen (75,8 %) und 921 für Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften (24,2 %). Die zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen haben einen Anteil von ca. 1,2 Prozent an den rund 235.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Hannover. Die zum Kauf angebotenen Wohnhäuser haben einen Anteil von 2,3 Prozent am Gebäudebestand der rund 39.900 Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Hannover.

Am häufigsten werden Wohnimmobilien aus dem Bestand inseriert: 92,1 Prozent der Eigentumswohnungen und 88,1 Prozent der inserierten Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften sind vor 2015 errichtet worden.

Struktur der zum Kauf angebotenen Wohnimmobilien

Neubauimmobilien (Eigentumswohnungen und Wohnhäuser) werden deutlich teurer inseriert: Um 74,6 Prozent höher liegen hierbei die anvisierten Gesamtpreise der zum Kauf angebotenen Neubauimmobilien gegenüber den Bestandsimmobilien. Bei den Quadratmeterpreisen liegen die der Neubauimmobilien um 48,1 Prozent über den Bestandsimmobilien (s. Tab. 17).

Der Anteil der als barrierefrei zum Kauf inserierten Wohnhäuser im Zeitraum 2016 bis 2017 liegt bei 6,8 Prozent (56 von 921 Wohnhäusern). Im Bestand sind die Angaben jedoch schwer zu verifizieren. Bei Neubauten liegen eindeutige Richtlinien vor. Der Anteil der als barrierefrei inserierten Neubauten erreicht 12,7 Prozent bei allerdings äußerst geringen Fallzahlen (8 von 64 inserierten Neubauten).

Tab. 17: Struktur der zum Kauf inserierten Wohnimmobilien in Hannover 2016 bis 2017

Median* der zum Kauf angebotenen Wohnimmobilien	Angebotspreis in €/m ²	Angebotspreis gesamt in €	Wohnfläche in m ²	Baujahr
Neubau (ab 2015 und später)	3.370	357.900	115	2017
Bestandsimmobilien	2.275	205.000	88	1966
alle Kaufangebote	2.350	223.200	90	1969

*Median: 50 Prozent der zum Kauf angebotenen Wohnimmobilien liegen über, 50 Prozent liegen unter dem Wert in der jeweiligen Spalte

Die mittlere Wohnfläche der zum Kauf inserierten Neubauimmobilien (115 m²) fällt gegenüber den Bestandsimmobilien (88 m²) um fast 31 Prozent größer aus

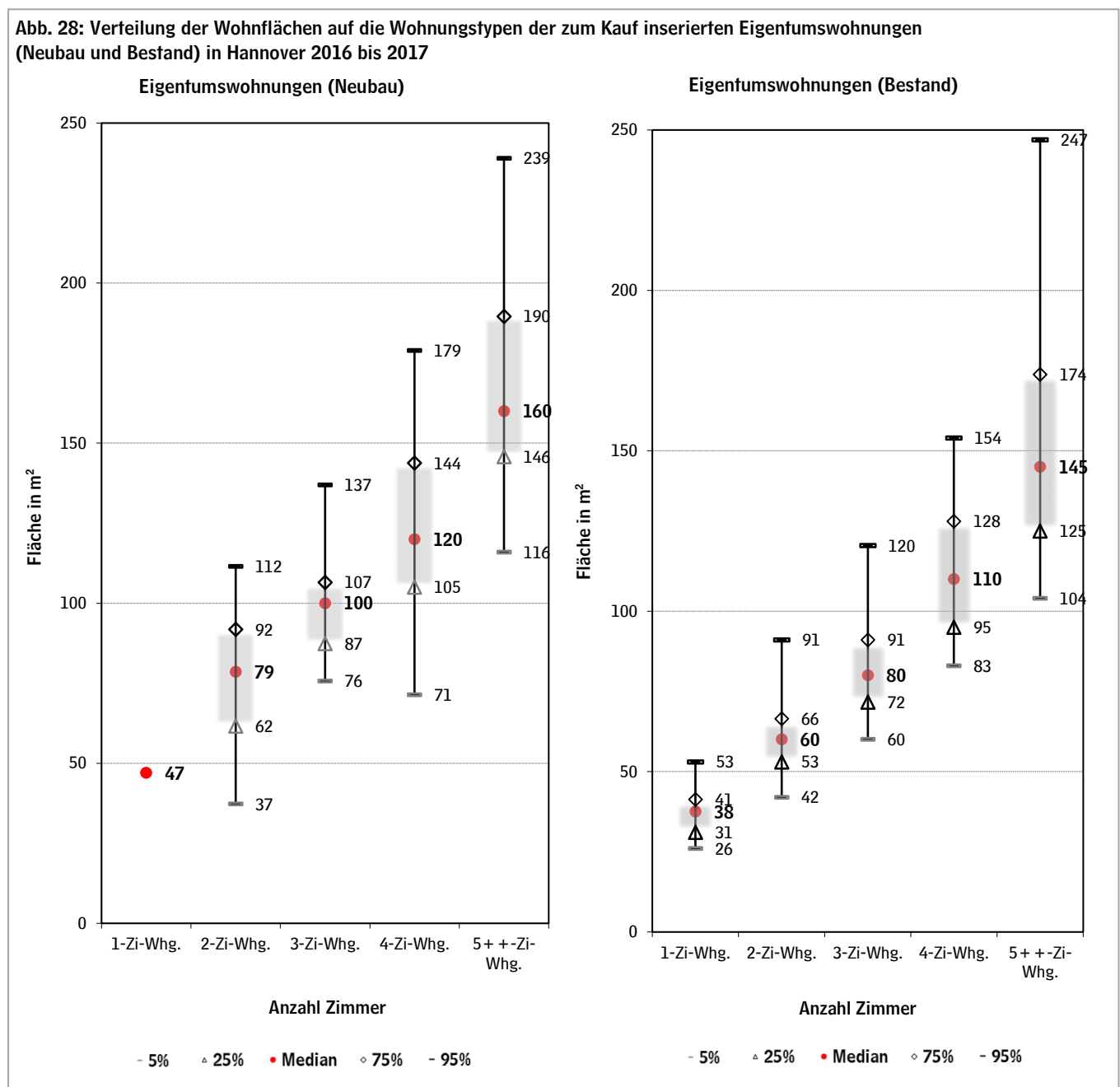
Wie bereits beim Vergleich des Zeitraums 2012 bis 2017 zeigt sich auch im aktuellen Zeitraum 2016 bis 2017, dass die mittlere Wohnfläche der Kaufangebote von Wohnimmobilien bei den Neubauten und Neubauwohnungen (s. Abb. 28) deutlich größer ausfällt. Insbesondere bei der Verteilung der Wohnflächen je Zimmer weisen die zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen in jeder Zimmerkategorie deutlich höhere mittlere Wohnflächen auf als Eigentumswohnungen aus dem Bestand.

Die Abbildung 28 zeigt, wie stark die Neubaueigentumswohnungen im Vergleich zu den Bestandswohnungen streuen; je kleiner die Box, desto mehr konzentrieren sich 50 Prozent der Werte um den Median. Eine zum Kauf inserierte 1-Zimmerneubauwohnung hat eine mittlere Wohnfläche von 47 m² (allerdings ist die Anzahl der Inserate äußerst gering). Im Vergleich dazu liegen 50 Prozent der Inserate bei 1-Zimmerwohnungen aus dem Bestand zwischen 31 und 41 m². Bei 2-Zimmerneubauwohnungen

liegt die Hälfte zwischen 62 bis unter 92 m², weitere 20 Prozent zwischen 92 bis unter 112 m². Die mittlere Wohnfläche liegt bei 79 m². Zum Vergleich: Die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Stadt Hannover liegt bei 75 m², allerdings mit 3 Zimmern. Bei 2-Zimmereigentumswohnungen aus dem Bestand liegt die mittlere Wohnfläche bei 60 m² und für eine 3-Zimmerwohnung bei 80 m² (Neubau: 100 m²).

Am stärksten streuen die inserierten Großwohnungen mit 5- und mehr Zimmern: Die mittlere Wohnfläche der angebotenen Neubaueigentumswohnungen mit 5 und mehr Zimmern liegt bei 160 m², die Hälfte aller Inserate liegt zwischen 146 bis unter 190 m², weitere 20 Prozent zwischen 190 bis unter 239 m². Noch stärker streuen die Großwohnungen aus dem Bestand: Zwar liegt die mittlere Wohnfläche „nur“ bei 145 m², allerdings streuen 90 Prozent aller Kaufangebote mit einer Wohnfläche von 104 bis unter 247 m².

Abb. 28: Verteilung der Wohnflächen auf die Wohnungstypen der zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand) in Hannover 2016 bis 2017



Kaufangebote von Wohnimmobilien nach Objekttypen

Der teuerste Objekttyp unter den zum Kauf angebotenen Wohnimmobilien im Zeitraum 2016 bis 2017 ist das freistehende Einfamilienhaus: Der mittlere Angebotspreis liegt hier bei 465.000 €, gefolgt von Doppelhaushälften (330.000 €) und Reihenhäusern (315.000 €). Neu- und Gebrauchtimmobilien sind hier zusammengefasst. Knapp 76 Prozent der angebotenen Wohnimmobilien sind Eigentumswohnungen.

Der mittlere Angebotspreis für eine Eigentumswohnung liegt bei 170.000 €/m² (2.238 €/m²). Dabei werden für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand 160.000 € (2.604 €/m²) verlangt. Fast der doppelte Angebotspreis wird für eine neue Eigentumswohnung mit Baujahr 2015 und jünger aufgerufen: Der anvisierte Kaufpreis liegt bei 349.000 € (3.515 €/m²), wobei 50 Prozent der Wohnimmobilien preiswerter und 50 Prozent teurer inseriert werden (s. Tab. 18).

Tab. 18: Angebotspreise für Wohnimmobilien nach Objekttypen in Hannover 2016 bis 2017

Wohnimmobilien nach Objekttypen	Bestandsimmobilien		Neubauten ab 2015		Bestand + Neubau	
	Gesamtpreis* in €	Angebotspreis* in €/m ²	Gesamtpreis* in €	Angebotspreis* in €/m ²	Gesamtpreis* in €	Angebotspreis* in €/m ²
Reihenhäuser	302.495	2.498	394.475	2.600	315.000	2.498
Doppelhaushälften	329.000	2.577	359.000	2.930	330.000	2.622
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	448.000	2.818	547.840	3.172	465.000	2.860
Eigentumswohnungen	160.000	2.144	349.000	3.515	170.000	2.238

*50 Prozent der Wohnimmobilien werden preiswerter, 50 Prozent werden teurer als der Median inseriert

Kaufangebote von Wohnimmobilien nach Baualtersklassen

Im Zeitraum 2016 bis 2017 ist mehr als jede fünfte inserierte Eigentumswohnung der Baualtersklasse vor 1950 zuzuordnen. Jeweils etwa 15 Prozent der Kaufangebote gehören in die Baualtersklassen der 1950er und 1960er Jahre. Ein weiteres knappes Viertel fällt in die Baualtersklasse der 1970er Jahre. Diese Baualtersklasse ist hinsichtlich der Kaufangebote am häufigsten vertreten. Jeweils rund 6 % der inserierten Eigentumswohnungen lassen sich den 1980er und 1990er Jahren zuordnen, weitere knapp 3 % der Baualtersklasse 2000 bis vor 2015. Knapp 8 Prozent sind Neubauwohnungen, die 2015 und später bezugsfertig waren (s. Tab. 19 und Abb. 29).

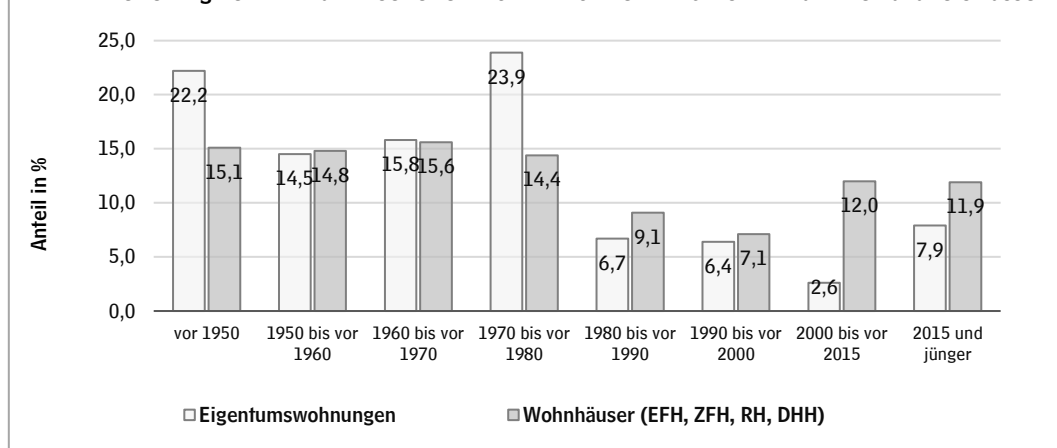
Bei inserierten Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften entfallen jeweils rund 15 Prozent der Kaufangebote auf die Baualtersklassen vor 1950, 1950 bis vor 1960, 1960 bis vor 1970 sowie 1970 bis vor 1980. Die Kaufangebote für Wohnhäuser der 1980er und 1990er liegen bei 7 bis 9 Prozent. Jeweils etwa 12 Prozent der Kaufangebote sind auf die Baualtersklassen 2000 bis vor 2015 und die Baualtersklasse der Neubauten ab 2015 und jünger verteilt.

Die teuersten Kaufangebote bei Eigentumswohnungen wie auch bei inserierten Wohnhäusern gleichermaßen sind den neueren Baualtersklassen (2000 bis vor 2015, 2015 und später) zuzuordnen (s. Tab. 20 und Abb. 30).

Tab. 19: Verteilung der zum Kauf inserierten Wohnimmobilien 2016 bis 2017 auf die Baualtersklassen

Baualtersklassen	Eigentumswohnungen Anteil in %	Wohnhäuser (EFH, RH, DHH, ZFH) Anteil in %
vor 1950	22,2	15,1
1950 bis vor 1960	14,5	14,8
1960 bis vor 1970	15,8	15,6
1970 bis vor 1980	23,9	14,4
1980 bis vor 1990	6,7	9,1
1990 bis vor 2000	6,4	7,1
2000 bis vor 2015	2,6	12,0
2015 und jünger	7,9	11,9

Abb. 29: Verteilung der zum Kauf inserierten Wohnimmobilien 2016 bis 2017 auf die Baualtersklassen

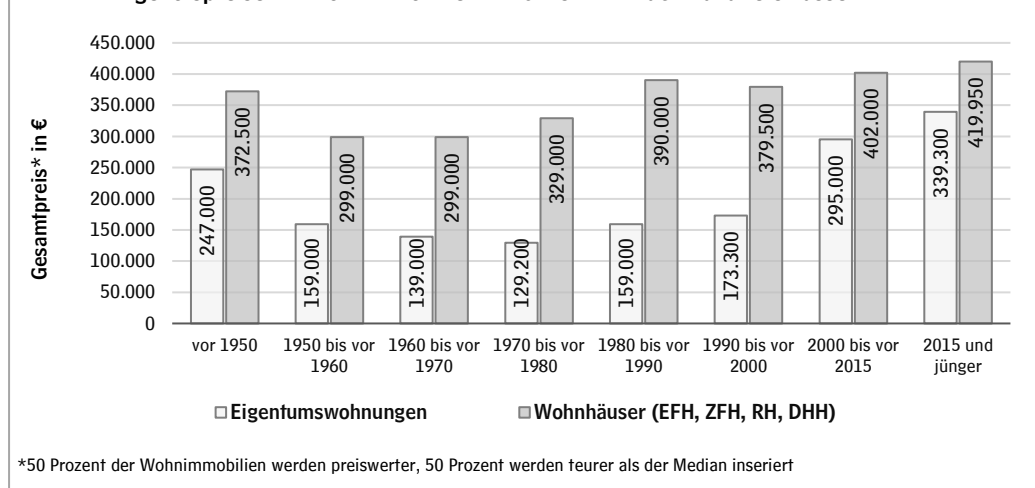


Tab. 20: Angebotspreise für Wohnimmobilien 2016 bis 2017 nach Baualtersklassen

Wohnimmobilien nach Baualtersklassen	Eigentumswohnungen Angebotspreise* gesamt in €	Wohnhäuser Angebotspreise* gesamt in €	Eigentumswohnungen Angebotspreise* in €/m ²	Wohnhäuser Angebotspreise* in €/m ²
vor 1950	247.000	372.500	2.721	2.645
1950 bis vor 1960	159.000	299.000	2.343	2.464
1960 bis vor 1970	139.000	299.000	1.904	2.212
1970 bis vor 1980	129.200	329.000	1.779	2.477
1980 bis vor 1990	159.000	390.000	2.150	2.813
1990 bis vor 2000	173.300	379.500	2.232	2.593
2000 bis vor 2015	295.000	402.000	3.118	2.705
2015 und jünger	339.300	419.950	3.420	2.957

* 50 Prozent der Wohnimmobilien werden preiswerter, 50 Prozent werden teurer als der Median inseriert; „rot markiert“ bedeutet Höchstwert

Abb. 30: Angebotspreise für Wohnimmobilien 2016 bis 2017 nach Baualtersklassen



*50 Prozent der Wohnimmobilien werden preiswerter, 50 Prozent werden teurer als der Median inseriert

Kaufangebote von Wohnimmobilien in Hannover und in ausgewählten Kommunen der Region Hannover

In den Kommunen Hannover, Gehrden, Hemmingen und Langenhagen der Region Hannover werden Höchstpreise für die zum Kauf angebotenen Wohnimmobilien anvisiert. Das gilt für Eigentumswohnungen wie Wohnhäuser (EFH, ZFH, DHH, RH) gleichermaßen.

Tab. 21: Kaufangebote für Wohnimmobilien in Hannover und in ausgewählten Kommunen der Region 2016 bis 2017

Kommunen	Anzahl Inserate Eigentumswohnung	Angebotspreise* gesamt in €	Angebotspreise* in €/m ²	Anzahl Inserate Wohnhäuser	Angebotspreise* in €	Angebotspreise* in €/m ²
Hannover	2.883	170.000	2.238	921	359.000	2.600
Garbsen	219	120.000	1.629	308	304.943	2.128
Gehrden	88	196.500	2.216	116	344.135	2.264
Hemmingen	80	154.000	2.001	98	379.475	2.374
Laatzten	338	125.000	1.651	167	298.000	2.141
Langenhagen	229	159.000	1.947	198	317.000	2.272
Ronnenberg	96	139.000	1.797	107	290.000	2.075
Seelze	143	133.000	1.512	134	279.409	1.930

*Median: 50 Prozent der Wohnimmobilien werden preiswerter, 50 Prozent werden teurer als der Median inseriert; „rot markiert“ bedeutet Höchstwert

Die Entwicklung der Angebotspreise für Wohnimmobilien zeigt in den meisten der ausgewählten Umlandgemeinden höhere Zunahmen als in der Stadt Hannover. Verglichen werden die Zeiträume 2016 bis 2017 gegenüber 2014 bis 2015. Die stärksten Preisanstiege ergeben sich bei den Angebotspreisen von Eigentumswohnungen: So stiegen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen insgesamt am stärksten in Hemmingen (+ 61,3 %), Gehrden (+ 51,7 %) und Laatzten (+ 44,1 %). Auch bei den Angebotspreisen von Wohnhäusern insgesamt haben Hemmingen (+ 34,8 %), Gehrden (+ 22,9 %) und Laatzten (+ 17,5 %) die höchsten Preisanstiege zu verzeichnen. Hannover weist zwar eine geringere Preisentwicklung der Wohnimmobilienpreise auf, jedoch auf einem hohen Niveau (s. Tab. 22).

Tab. 22: Entwicklung der Angebotspreise der zum Kauf inserierten Wohnimmobilien in Hannover und in ausgewählten Kommunen der Region – Vergleich 2016 bis 2017 gegenüber 2014 bis 2015

Kommunen	Entwicklung der Angebotspreise			
	Eigentumswohnungen		Wohnhäuser (EFH, ZFH, RH, DHH)	
	Gesamtpreis	Quadratmeterpreis	Gesamtpreis	Quadratmeterpreis
	Vergleich 2016 bis 2017 gegenüber 2014 bis 2015 in %			
Hannover	+ 23,2	+ 25,3	+ 9,1	+ 12,9
Garbsen	+ 26,7	+ 30,0	+ 13,4	+ 17,5
Gehrden	+ 51,7	+ 50,0	+ 22,9	+ 18,1
Hemmingen	+ 61,3	+ 43,3	+ 34,8	+ 17,6
Laatzten	+ 44,1	+ 26,8	+ 17,5	+ 17,9
Langenhagen	+ 33,6	+ 23,5	+ 13,7	+ 17,6
Ronnenberg	+ 28,7	+ 27,7	+ 12,9	+ 3,5
Seelze	+ 33,0	+ 7,6	+ 11,8	+ 12,0

„rot markiert“ bedeutet Höchstwert

4. Stadtteilübersichten

4.1 Mietwohnungsangebote in den Stadtteilen 2016 bis 2017

- Angebotsmieten in den Stadtteilen
- Relative Entwicklung der Angebotsmieten in den Stadtteilen

4.2 Kaufangebote von Eigentumswohnungen in den Stadtteilen 2016 bis 2017

- Angebotspreise der zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen in den Stadtteilen
- Entwicklung der Angebotspreise der zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen in den Stadtteilen

4. Stadtteilübersichten

Im Rahmen der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung werden die Stadtteile hinsichtlich der Entwicklung der Angebotspreise betrachtet. Um auf Stadtteilebene belastbare Aussagen treffen zu können, muss die Anzahl der Inserate einen ausreichenden Anteil am Wohnungs- bzw. Gebäudebestand des jeweiligen Stadtteils erreichen.

Für die Stadtteilbetrachtung 2016 bis 2017 liegen 8.500 Mietwohnungsangebote mit Stadtteilangabe zugrunde. Die Anzahl der zum Kauf inserierten Wohnhäuser unter Angabe des Stadtteils ist hingegen nicht ausreichend, um für die einzelnen Stadtteile eine Aussage treffen zu können: In 30 von 51 Stadtteilen liegt die Anzahl der Inserate weit unter 10 Fälle je Stadtteil. Besser, im Sinne der Stadtteilbeobachtung, ist die Verteilung der zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen: In 44 Stadtteilen stehen jeweils genügend Inserate für eine Stadtteilauswertung zur Verfügung.

4.1 Mietwohnungsangebote in den Stadtteilen 2016 bis 2017

Insgesamt liegen 2016 bis 2017 rund 8.500 auswertbare Mietwohnungsinserate mit Angabe des Stadtteils vor. Vier Stadtteile erfüllen diese Voraussetzung nicht ganz: So wird Nordhafen mit Ledeburg und Brink-Hafen mit Vinnhorst zusammengefasst. Hinzu kommen Stadtteile mit einer Anzahl von weniger als 10 Inseraten, so dass die Aussagekraft der Angebotspreise nicht ausreicht. Zum einen Bornum, ein kleiner Stadtteil mit einem geringen Wohnungs- und Gebäudebestand und somit einer reduzierten Anzahl an Mietwohnungsangeboten sowie Waldheim; ein Stadtteil dessen Wohnungsstruktur vor allem durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit nur einer geringen Anzahl an Mietwohnungen geprägt ist. Die Tatsache, dass in diesen vier Stadtteilen weniger als 10 Inserate vorliegen, ist in den folgenden Abbildungen und Tabellen gekennzeichnet. Insgesamt können die Stadtteilergebnisse als belastbar bezeichnet werden und geben einen Überblick über das Stadtteilangebot und auf die vom Anbieter anvisierten Mietpreise.

Die Abbildung 31 zeigt die relative Verteilung der Mietwohnungsangebote innerhalb der Stadt: In den Stadtteilen, in denen die höchsten Anteile an Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern vorliegen, sind relativ weniger Angebote geschaltet. Insbesondere die gründerzeitlichen innerstädtischen, stark verdichteten und augenscheinlich auch nachgefragtesten Stadtteile haben ein reduziertes Angebot. Dazu gehören die Lindener Stadtteile, die Calenberger Neustadt und die Nordstadt. Wer hier eine „schöne“ Wohnung gefunden hat, gibt diese vermutlich nicht mehr her, denn die Problematik fehlender Wohnungsangebote ist vermutlich den meisten Bewohnerinnen und Bewohnern in den Großstädten mehr als bewusst.

Auch in Stadtteilen, in denen ein eher homogenes Wohnungsangebot in Beständen der Wohnungsunternehmen vor Ort in Mehrfamilienhäusern besteht (Ricklingen, Vahrenheide, Davenstedt, Badenstedt, Mittelfeld, Sahlkamp, Bemerode), fällt anteilig das Mietwohnungsangebot unterdurchschnittlich aus (s. Abb. 31).

Die absolute Verteilung der Mietwohnungsangebote weist ein klares Muster auf: In den größten und bevölkerungsreichsten Stadtteilen mit einem hohen Bestand an Mietwohnungen werden auch die meisten Anzeigen geschaltet. In kleineren Stadtteilen mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern und einem geringen Mietwohnungsanteil werden weniger Mietwohnungen inseriert (s. Abb. 32).

2016 bis 2017 erreichen fast alle Stadtteile die notwendige Anzahl an Mietwohnungsangeboten für die kleinräumigere Auswertung

Abb. 31: Anteil der Mietwohnungsangebote 2016 bis 2017 am Wohnungsbestand in den Stadtteilen der Stadt Hannover

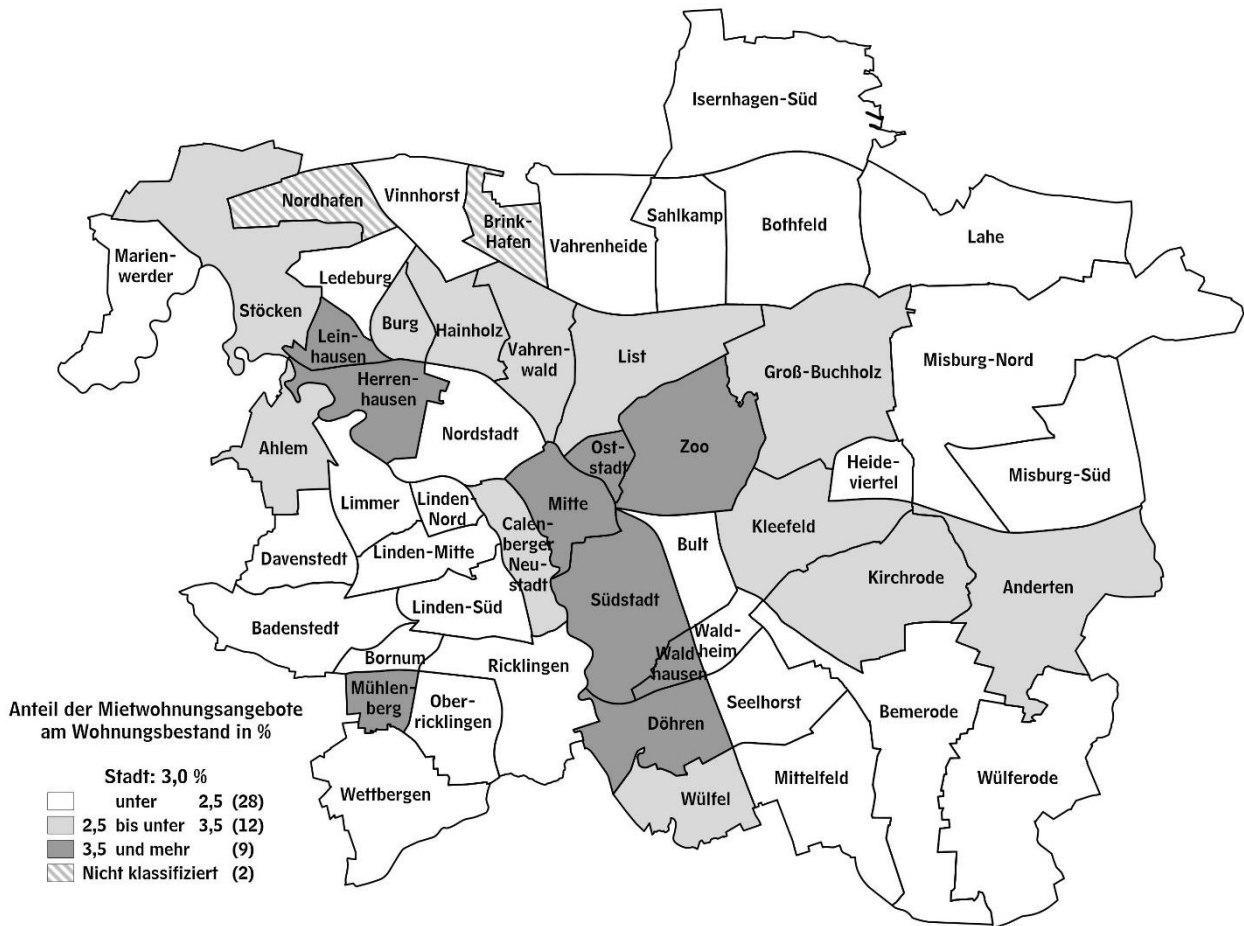
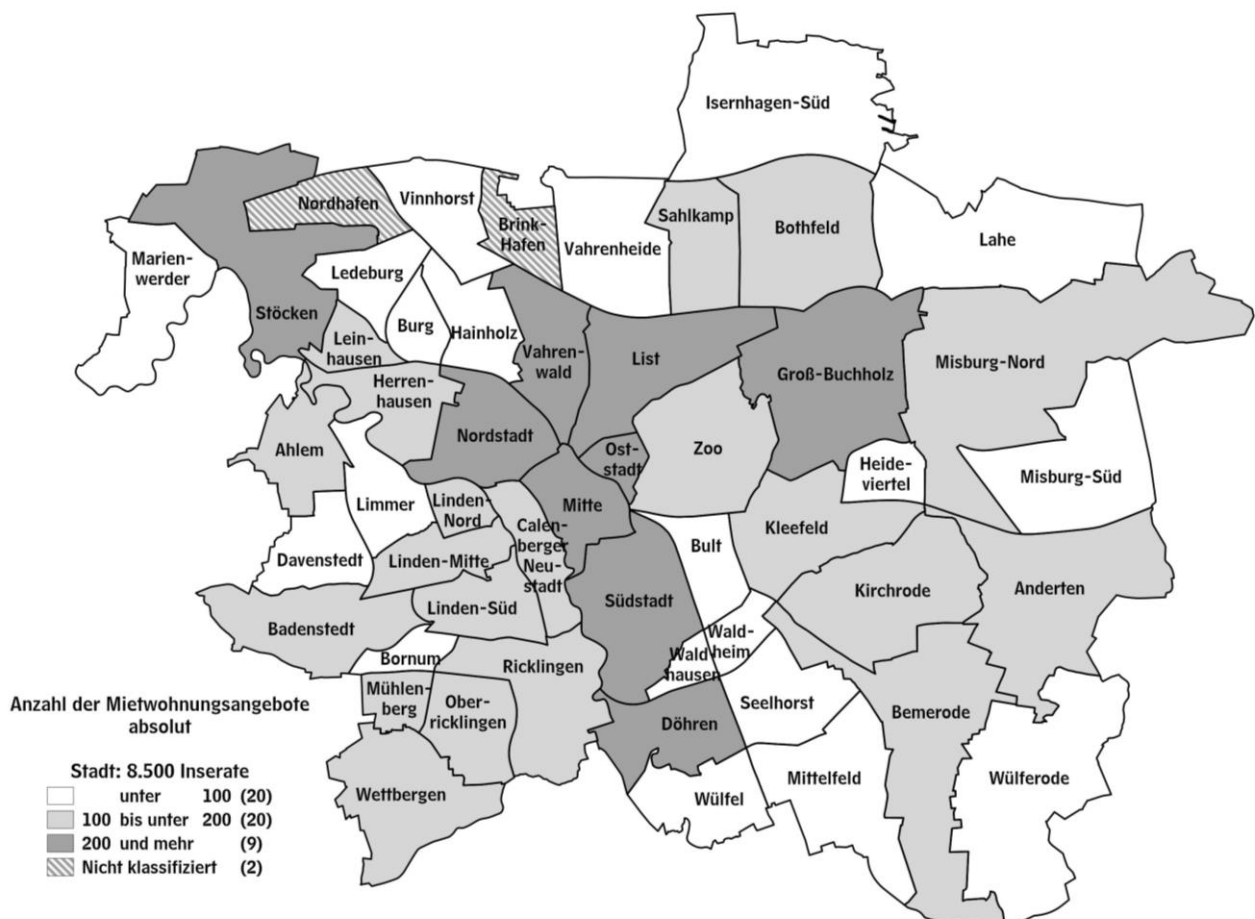


Abb. 32: Anzahl der Mietwohnungsangebote 2016 bis 2017 in den Stadtteilen der Stadt Hannover



Angebotsmieten in den Stadtteilen

Die mittlere Angebotsmiete 2016 bis 2017 liegt in der Stadt Hannover bei 8,03 €/m². Die Stadtteile mit den niedrigsten Angebotsmieten sind Mühlenberg (6,34 €/m²), Sahlkamp (6,79 €/m²) und Davenstedt (6,80 €/m²). Die höchsten Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietung erreichen Isernhagen-Süd und Zoo mit je 10,00 €/m².

2014 bis 2015 betrug die Spannweite zwischen der günstigsten und der teuersten Angebotsmiete in den Stadtteilen Mühlenberg und Isernhagen-Süd 4,05 €/m² (5,25 bis 9,30 €/m²). Im Zeitraum 2016 bis 2017 liegt zwischen der günstigsten Angebotsmiete in Mühlenberg und der höchsten Angebotsmiete in Isernhagen-Süd noch eine Spannweite von 3,66 €/m² (6,34 bis 10,00 €/m²). Gleichzeitig liegen die niedrigste und die höchste Angebotsmiete mittlerweile auf einem höheren Preisniveau als in vorangegangenen Jahren.

Im Zeitraum 2014 bis 2015 wiesen noch 16 Stadtteile eine mittlere Angebotsmiete von unter 7,00 €/m² aus und 9 Stadtteile hatten eine mittlere Angebotsmiete von 8,00 €/m² und mehr. Im Zeitraum 2016 bis 2017 sind es nunmehr nur noch 4 Stadtteile mit einer mittleren Angebotsmiete unter 7,00 €/m², dafür aber bereits 18 Stadtteile mit 8,00 €/m² und mehr, d.h. die eine Hälfte der Wohnungen in diesen Stadtteilen wird teurer als 8 €/m² angeboten, die andere Hälfte preiswerter (s. Tab. 24, S. 47).

Die Stadtteile verharren relativ starr auf ihren Positionen (s. Tab. 23), das Ausgangsniveau ist jedoch kontinuierlich gestiegen. Beispiele dafür sind Mühlenberg und Isernhagen-Süd: Im Zeitraum 2014 bis 2015 lag der Stadtteil Isernhagen-Süd an oberster Position mit einer mittleren Angebotsmiete von 9,30 €/m²; 2016 bis 2017 sind es bereits 10,00 €/m² (+7,5 %). Mühlenberg lag im Zeitraum 2014 bis 2015 bei 5,09 €/m², der Stadtteil mit der niedrigsten Angebotsmiete. Auch aktuell ist Mühlenberg der Stadtteil mit der geringsten Angebotsmiete, allerdings liegt diese nun bereits bei 6,34 €/m² (+20,8 %). So gleichen sich die mittleren Angebotsmieten der Stadtteile auf höherem Niveau an.

Die niedrigsten und höchsten Angebotsmieten der Stadtteile nähern sich tendenziell an

2016 bis 2017 haben nur 4 Stadtteile eine Angebotsmiete von unter 7 €/m²; 18 Stadtteile weisen eine Angebotsmiete von über 8 €/m² auf

Hinsichtlich niedriger oder hoher Angebotsmieten haben sich die Ränge der Stadtteile verfestigt

Tab. 23: Höchste und niedrigste Angebotsmieten in den Stadtteilen der Stadt Hannover - Vergleich der Zeiträume 2016 bis 2017 gegenüber 2014 bis 2015

Höchste Angebotsmiete* 2016 bis 2017 in den Stadtteilen in €/m ²		Niedrigste Angebotsmiete* 2016 bis 2017 in den Stadtteilen in €/m ²	
48 Isernhagen-Süd	10,00	42 Mühlenberg	6,34
08 Zoo	10,00	21 Sahlkamp	6,79
07 Bult	9,12	37 Davenstedt	6,80
09 Oststadt	9,01	38 Badenstedt	6,89
01 Mitte	9,00	17/20 Ledeburg/ Nordhafen**	7,00
Stadt Hannover	8,03	Stadt Hannover	8,03

Höchste Angebotsmieten* 2014 bis 2015 in den Stadtteilen in €/m ²		Niedrigste Angebotsmieten * 2014 bis 2015 in den Stadtteilen in €/m ²	
48 Isernhagen-Süd	9,30	42 Mühlenberg	5,25
08 Zoo	9,27	21 Sahlkamp	5,75
09 Oststadt	8,80	16 Leinhausen	6,07
28 Kirchrode	8,39	17/20 Ledeburg/ Nordhafen**	6,08
05 Waldhausen	8,38	39 Bornum**	6,27
Stadt Hannover	7,43	Stadt Hannover	7,43

* 50 Prozent der Mietwohnungen werden preiswerter, 50 Prozent werden teurer als der Median inseriert;

**weniger als 10 Fälle, geringe Aussagekraft

Abb. 33: Angebotsmieten 2016 bis 2017 in den Stadtteilen der Stadt Hannover

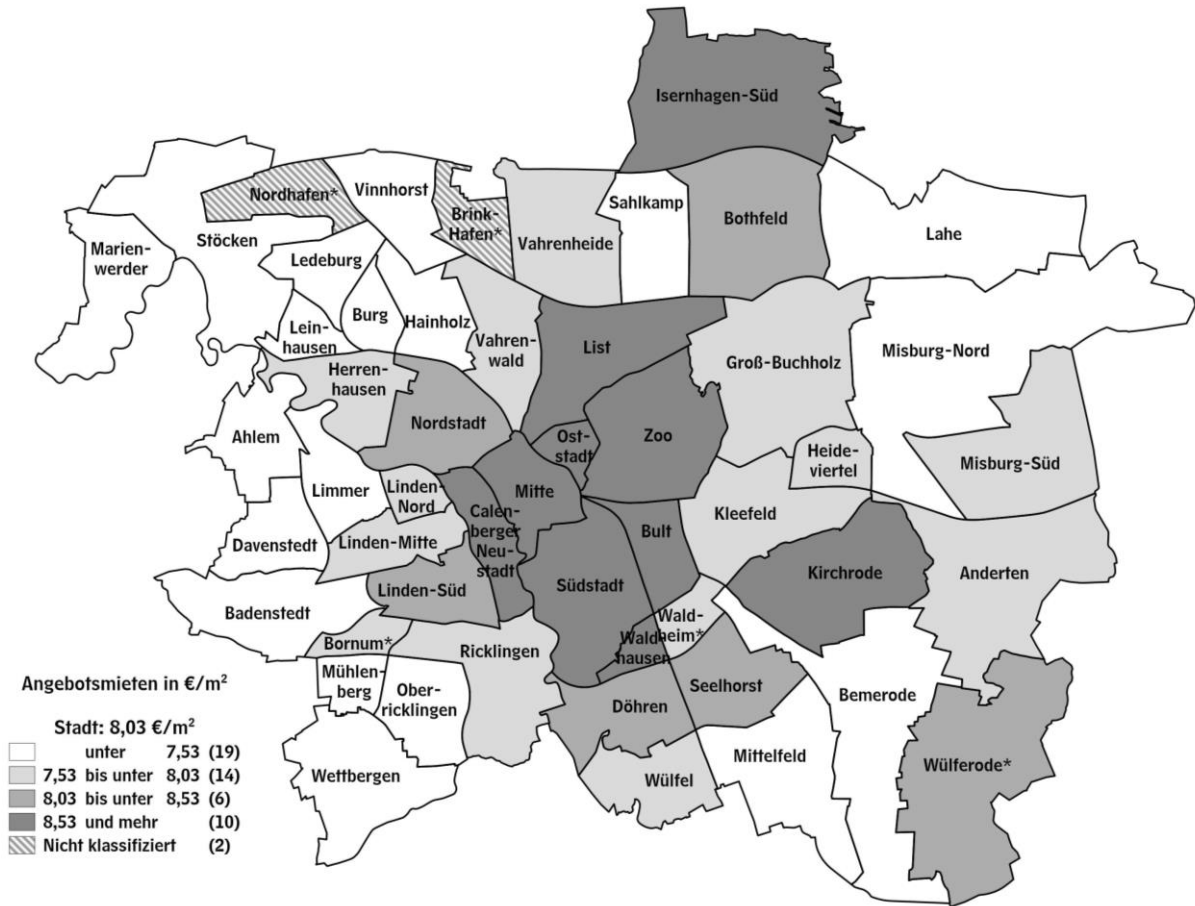
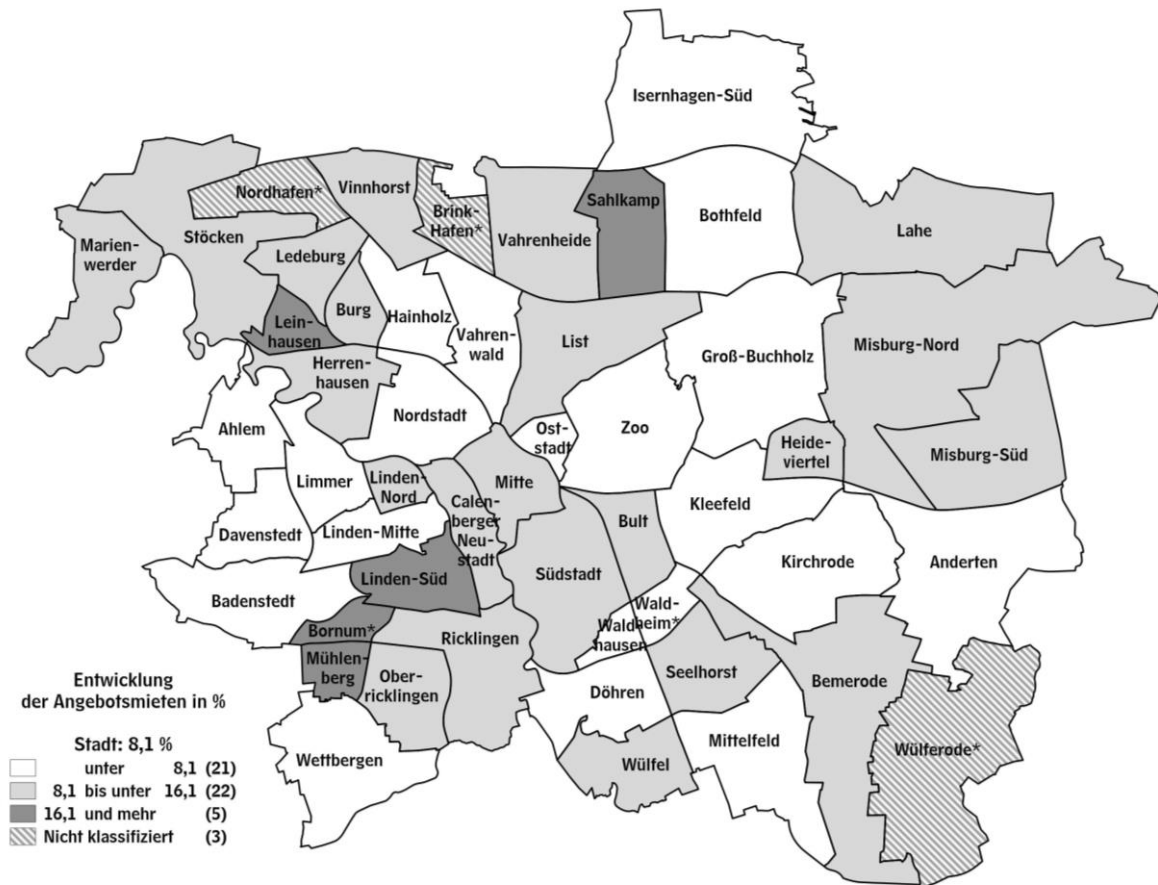


Abb. 34: Relative Entwicklung der Angebotsmieten in den Stadtteilen der Stadt Hannover - Vergleich der Zeiträume 2016 bis 2017 gegenüber 2014 bis 2015



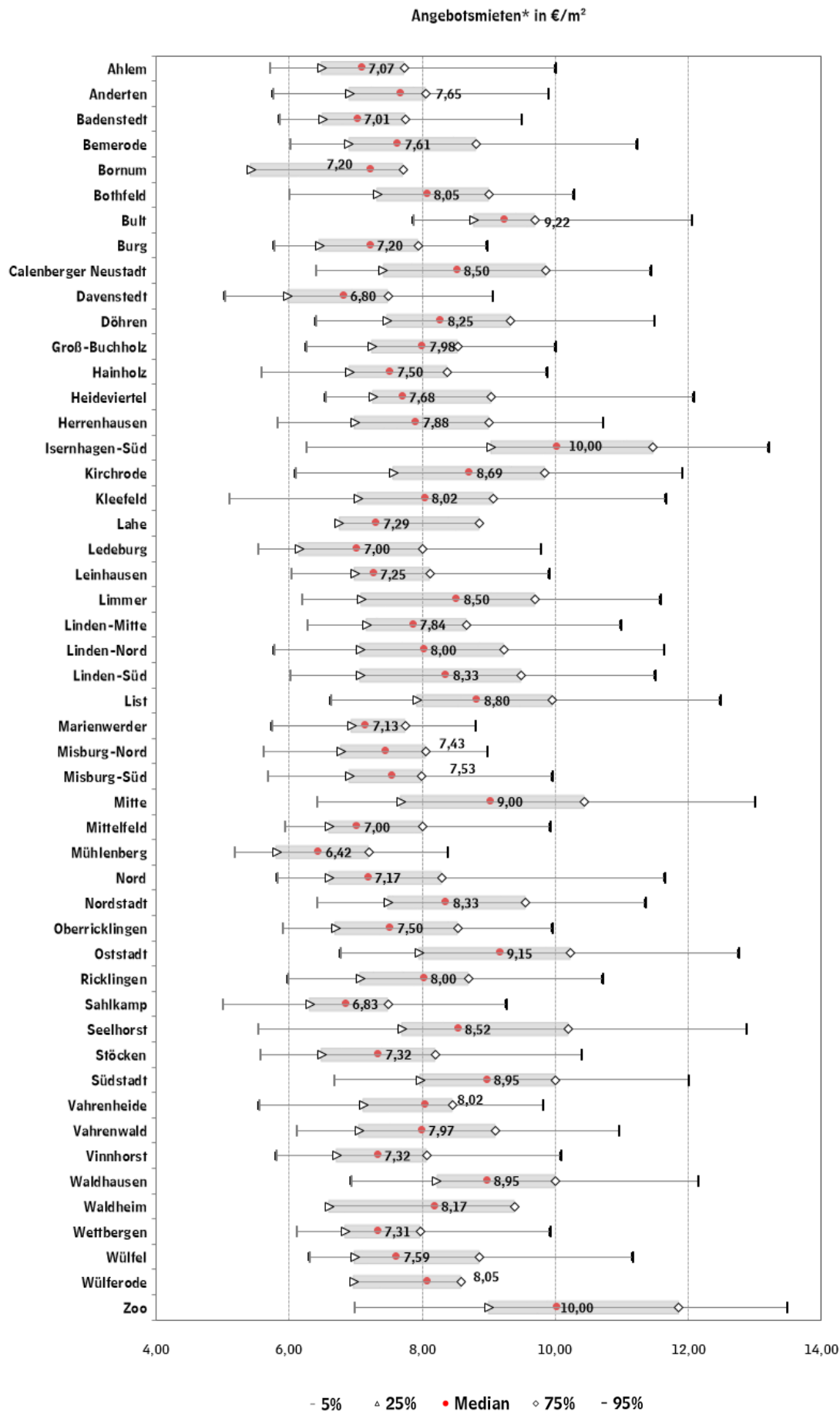
Tab. 24: Angebotsmieten 2016 bis 2017 und deren Entwicklung gegenüber 2014 bis 2015 in den Stadtteilen der Stadt Hannover

Stadtteile	Anzahl Mietwohnungsinserate absolut	Anteil Inserate am Wohnungsbestand in %	Angebotsmiete* 2016 bis 2017 in €/m ²	Entwicklung Angebotsmiete 2016 bis 2017 gegenüber 2014 bis 2015 in %
01 Mitte	282	4,1	9,00	+12,5
02 Calenberger Neustadt	152	3,5	8,59	+10,9
03 Nordstadt	179	1,7	8,25	+5,8
04 Südstadt	911	3,7	8,95	+11,9
05 Waldhausen	47	4,0	8,95	+6,8
06 Waldheim**	9	1,2	7,83	-1,9
07 Bult	40	2,2	9,12	+14,1
08 Zoo	183	6,1	10,00	+7,9
09 Oststadt	328	3,7	9,01	+2,4
10 List	915	3,4	8,65	+10,7
11 Vahrenwald	491	3,4	7,91	+5,5
12 Vahrenheide	59	1,3	7,99	+14,5
13 Hainholz	107	2,9	7,46	+6,1
14 Herrenhausen	200	3,9	7,77	+11,0
15 Burg	81	3,6	7,20	+8,8
16 Leinhausen	127	7,7	7,25	+19,5
17/20 Ledeburg (Nordhafen**)	73	2,5	7,00	+15,1
18 Stöcken	244	3,7	7,32	+8,6
19 Marienwerder	32	2,5	7,45	+13,0
21 Sahlkamp	133	2,2	6,79	+18,1
22 Bothfeld	199	1,9	8,03	+4,0
24 Lahe	16	2,0	7,29	+9,3
25 Groß-Buchholz	491	3,4	7,95	+6,0
26 Kleefeld	203	2,9	7,99	+6,5
27 Heideviertel	53	1,8	7,67	+9,6
28 Kirchrode	202	3,4	8,61	+2,6
29 Döhren	348	4,1	8,14	+5,4
30 Seelhorst	33	2,1	8,47	+11,4
31 Wülfel	76	3,2	7,75	+10,7
32 Mittelfeld	58	1,3	7,13	+7,1
33 Linden-Nord	199	2,0	8,00	+9,8
34 Linden-Mitte	108	1,6	8,00	+6,5
35 Linden-Süd	136	2,6	8,21	+17,8
36 Limmer	89	2,3	7,39	+6,3
37 Davenstedt	102	1,9	6,80	+5,4
38 Badenstedt	123	2,0	6,89	+4,9
39 Borum**	5	0,8	7,70	+22,9
40 Ricklingen	184	2,3	7,98	+11,8
41 Oberricklingen	121	2,1	7,52	+13,9
42 Mühlenberg	129	4,2	6,34	+20,8
43 Wettbergen	126	2,0	7,27	+6,6
44 Ahlem	194	3,5	7,02	+7,6
45/49 Vinnhorst (Brink-Hafen**)	64	1,8	7,30	+13,9
47 Bemerode	194	2,1	7,48	+10,0
48 Isernhagen-Süd	38	2,5	10,00	+7,5
50 Misburg-Nord	233	2,0	7,39	+9,2
51 Misburg-Süd	37	2,7	7,56	+9,9
52 Anderten	138	3,2	7,75	+3,7
53 Wülferode**	9	2,3	8,05	
Stadt Hannover	8.501	2,9	8,03	+8,1

* 50 Prozent der Mietwohnungen werden preiswerter, 50 Prozent teurer als der Median inseriert; ** weniger als 10 Fälle, geringe Aussagekraft;

„rot markiert“ bedeutet Höchstwert

Abb. 35: Angebotsmieten und Spannen in den Stadtteilen der Stadt Hannover 2016 bis 2017



*50 Prozent der Mietwohnungen werden preiswerter, 50 Prozent werden teurer als der Median inseriert

Abbildung 35 zeigt, wie die Angebotsmieten 2016 bis 2017 in den einzelnen Stadtteilen streuen: Besonders hochpreisige Stadtteile (Isrnhagen-Süd, Zoo, Bult) streuen auffälliger und mit der größten Spannweite um den Median.

Stadtteile mit eher preiswerteren Angebotsmieten, die oft durch Sozialwohnungsbestände und Genossenschaftswohnungen geprägt sind, streuen verhältnismäßig kompakt um die mittlere Angebotsmiete (Mühlenberg, Mittelfeld, Misburg-Nord, Stöcken etc.).

Relative Entwicklung der Angebotsmieten in den Stadtteilen

Die Entwicklung der untersten bzw. obersten Angebotsmieten in den Stadtteilen zeigt in einer längeren Zeitreihe, dass die Spannweite zwischen Minimum und Maximum bzw. zwischen dem untersten und dem obersten Angebotspreis relativ ähnlich bleibt: 2009 bis 2010 betrug die Spanne 3,21 €/m² (4,72 bis 7,93 €/m²); 2016 bis 2017 liegt die Spanne bei 3,66 €/m² (6,34 bis 10,00 €/m²).

Die Spannweite der Angebotsmieten (Differenz zwischen unterem und oberem Wert) bleibt relativ gleich bei allerdings stetig steigendem Niveau

An den Abständen zwischen der niedrigsten und der höchsten Angebotsmiete in den Stadtteilen hat sich über die Jahre hinweg wenig verändert, aber das Ausgangsniveau ist ein anderes: Im Zeitraum 2009 bis 2010 betrug die mittlere Angebotsmiete 5,94 €/m², 2016 bis 2017 liegt die Angebotsmiete bereits bei 8,03 €/m². Das ist ein Plus von 2,09 €/m² bzw. eine Steigerung um 35,2 Prozent (s. Abb. 36).

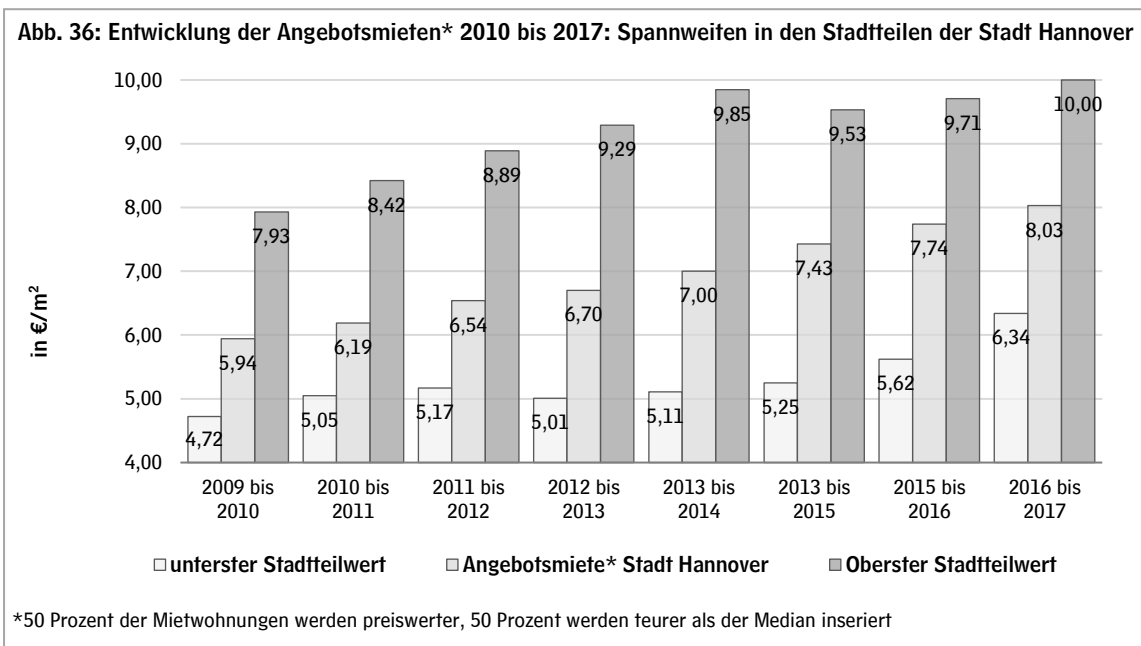


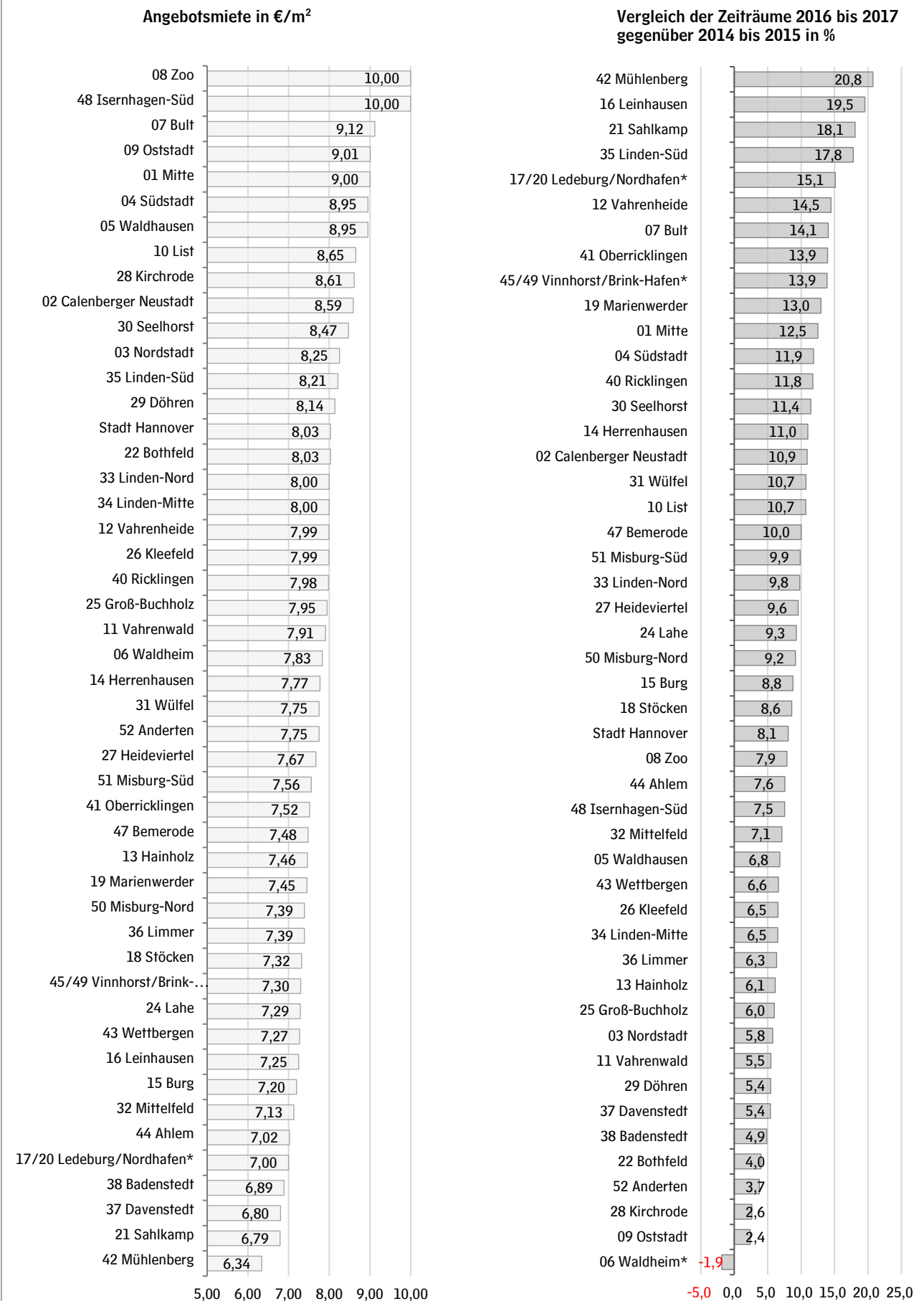
Abbildung 37 zeigt, dass insbesondere jene Stadtteile mit bislang eher niedrigeren Angebotsmieten (Mühlenberg, Leinhausen, Sahlkamp, Linden-Süd, Ledeburg etc.) die höchsten relativen Steigerungen der Angebotsmieten von 15 bis 25 Prozent gegenüber 2014 bis 2015 aufweisen. Stadtteile mit hohen Angebotsmieten weisen hingegen geringere Steigerungen der Angebotsmieten von 5 Prozent oder weniger auf, wobei die Angebotsmieten in diesen Stadtteilen auch bereits 1 bis 2 €/m² über dem Stadtwert von 8,03 €/m² liegen (s. Tab. 25).

**Tab. 25: Größte und geringste relative Steigerungen der Angebotsmieten in den Stadtteilen der Stadt Hannover
- Vergleich der Zeiträume 2016 bis 2017 gegenüber 2014 bis 2015**

Größte Steigerungen der Angebotsmiete in den Stadtteilen in % Vergleich 2016 bis 2017 gegenüber 2014 bis 2015		Geringste Steigerungen der Angebotsmiete in den Stadtteilen in % Vergleich 2016 bis 2017 gegenüber 2014 bis 2015	
42 Mühlenberg	+ 20,8	06 <i>Waldheim*</i>	-1,9
16 Leinhausen	+ 19,5	09 Oststadt	+ 2,4
21 Sahlkamp	+ 18,1	28 Kirchrode	+ 2,6
35 Linden-Süd	+ 17,8	52 Anderten	+ 3,7
17/20 Ledeburg (<i>Nordhafen*</i>)	+ 15,1	22 Bothfeld	+ 4,0
Stadt Hannover	+ 8,1	Stadt Hannover	+ 8,1

* weniger als 10 Fälle, geringe Aussagekraft

Abb. 37: Angebotsmieten 2016 bis 2017 und deren Entwicklung gegenüber 2014 bis 2015 in den Stadtteilen der Stadt Hannover



*weniger als 10 Fälle, geringe Aussagekraft / ohne Bornum und Wülferode / generell gilt: 50 Prozent der Mietwohnungen werden preiswerter, 50 Prozent werden teurer als der Median inseriert

4.2 Kaufangebote von Eigentumswohnungen in den Stadtteilen 2016 bis 2017

Die Zahl inserierter Eigentumswohnungen ist mit leichten Einschränkungen für eine Stadtteilauswertung geeignet

Die Anzahl an Inseraten zum Kauf von Eigentumswohnungen unter Angabe des Stadtteilnamens ist ausreichend für eine Stadtteilauswertung: Von 51 Stadtteilen (wobei Brink-Hafen mit Vinnhorst und Nordhafen mit Ledeburg zusammengefasst werden) fallen sieben Stadtteile mit weniger als 10 Inseraten hinsichtlich der Belastbarkeit der Preisdaten heraus. Dabei handelt es sich um die kleineren Stadtteile Bornum, Lahe, Wülferode (letzterer Stadtteil gänzlich ohne Inserat). Hinzu kommen Waldheim, Waldhausen, Oberricklingen und Seelhorst, die einen relativ geringeren Mehrfamilienhausanteil und somit einen geringeren Wohnungsbestand aufweisen, der für Veräußerungen im Segment der Eigentumswohnungen geeignet wäre. In der Stadtteilübersicht für die Angebotspreise von Eigentumswohnungen wird daher auf die fehlende Aussagekraft in den betreffenden Stadtteilen hingewiesen.

Angebotspreise der zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen in den Stadtteilen

Die Stadtteile mit den höchsten inserierten Kaufpreisen für Eigentumswohnungen sind Kleefeld, Oststadt und Zoo. Dies gilt für Quadratmeterpreise fast ebenso wie für Gesamtkaufpreisangebote. Die Stadtteile mit niedrigen Angebotspreisen sind u.a. Mühlenberg, Mittelfeld, Ricklingen und Misburg (s. Tab. 26 und Abb. 39).

Die inserierten Kaufpreise in Kleefeld sind fast 2,5-mal höher als in Mühlenberg (3.280 zu 1.427 €/m²) und fast 4-mal höher hinsichtlich des inserierten Gesamtpreises (300.000 zu 77.500 €).

Tab. 26: Angebotspreise für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen der Stadt Hannover 2016 bis 2017

Höchste Angebotspreise* für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen 2016 bis 2017 in €/m ²		Niedrigste Angebotspreise* für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen 2016 bis 2017 in €/m ²	
26 Kleefeld	3.280	42 Mühlenberg	1.427
09 Oststadt	3.254	37 Davenstedt	1.531
08 Zoo	3.250	50 Misburg-Nord	1.607
04 Südstadt	3.016	32 Mittelfeld	1.623
31 Wülfel	2.917	51 Misburg-Süd	1.657
Stadt Hannover	2.144	Stadt Hannover	2.144

Höchste Angebotspreise* für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen 2016 bis 2017 gesamt in €		Niedrigste Angebotspreise* für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen 2016 bis 2017 gesamt in €	
26 Kleefeld	300.000	32 Mittelfeld	77.500
09 Oststadt	299.000	40 Ricklingen	95.000
08 Zoo	294.000	42 Mühlenberg	109.900
48 Isernhagen-Süd**	288.500	51 Misburg-Süd	110.000
05 Waldhausen**	269.000	13 Hainholz	117.500
Stadt Hannover	160.000	Stadt Hannover	160.000

* 50 Prozent der zum Kauf angebotenen Eigentumswohnungen werden preiswerter, 50 Prozent werden teurer als der Median inseriert; ** weniger als 10 Fälle, geringe Aussagekraft

Abb. 38: Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2016 bis 2017 in den Stadtteilen der Stadt Hannover

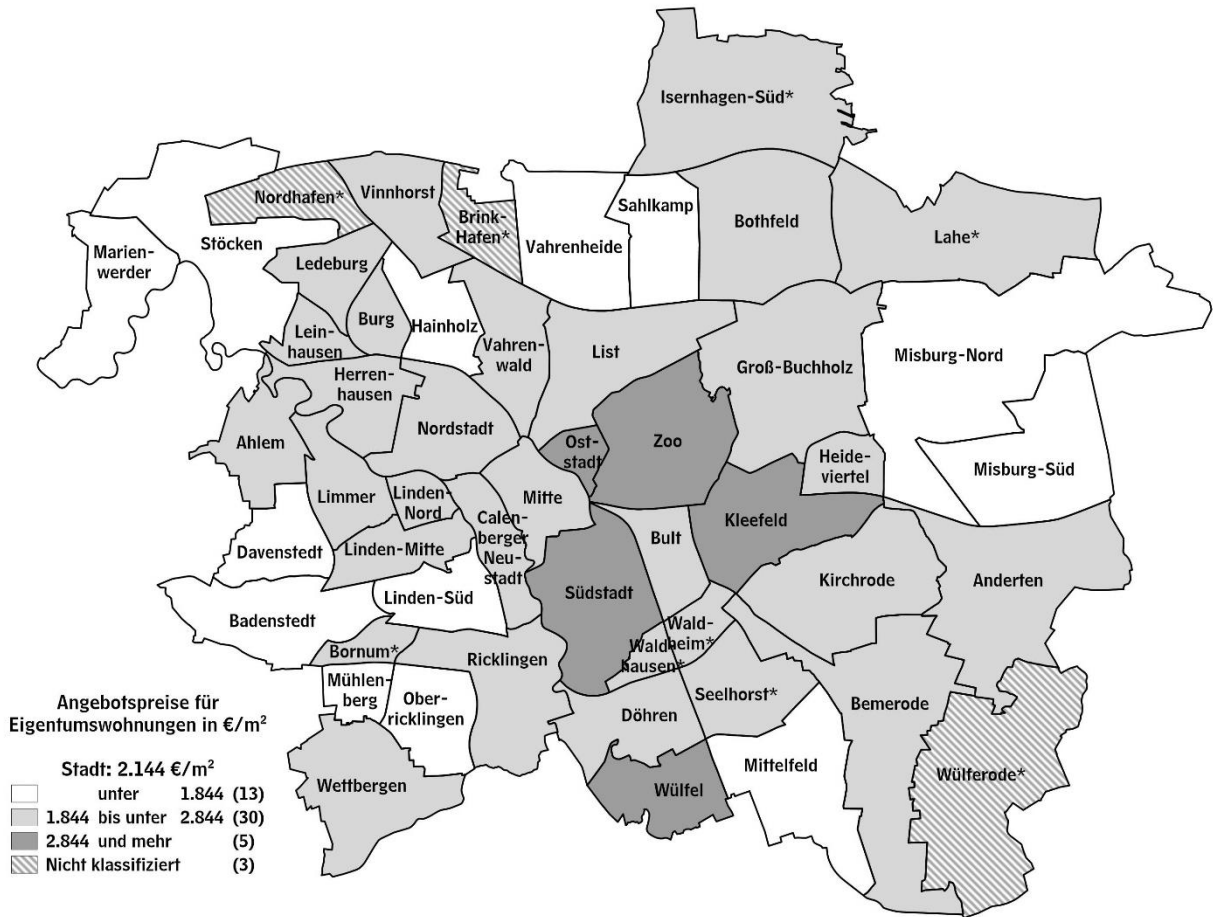
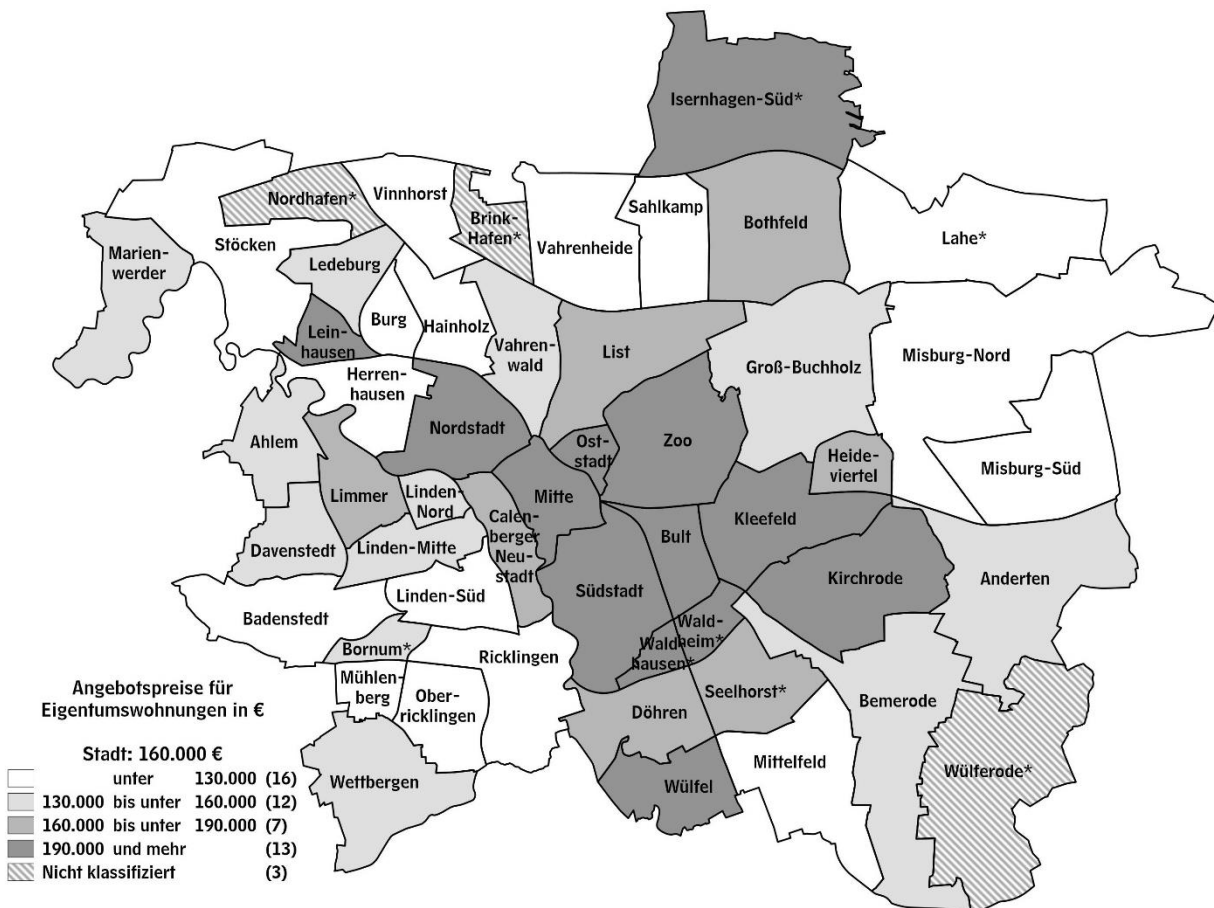


Abb. 39: Angebotspreise insgesamt für Eigentumswohnungen 2016 bis 2017 in den Stadtteilen der Stadt Hannover

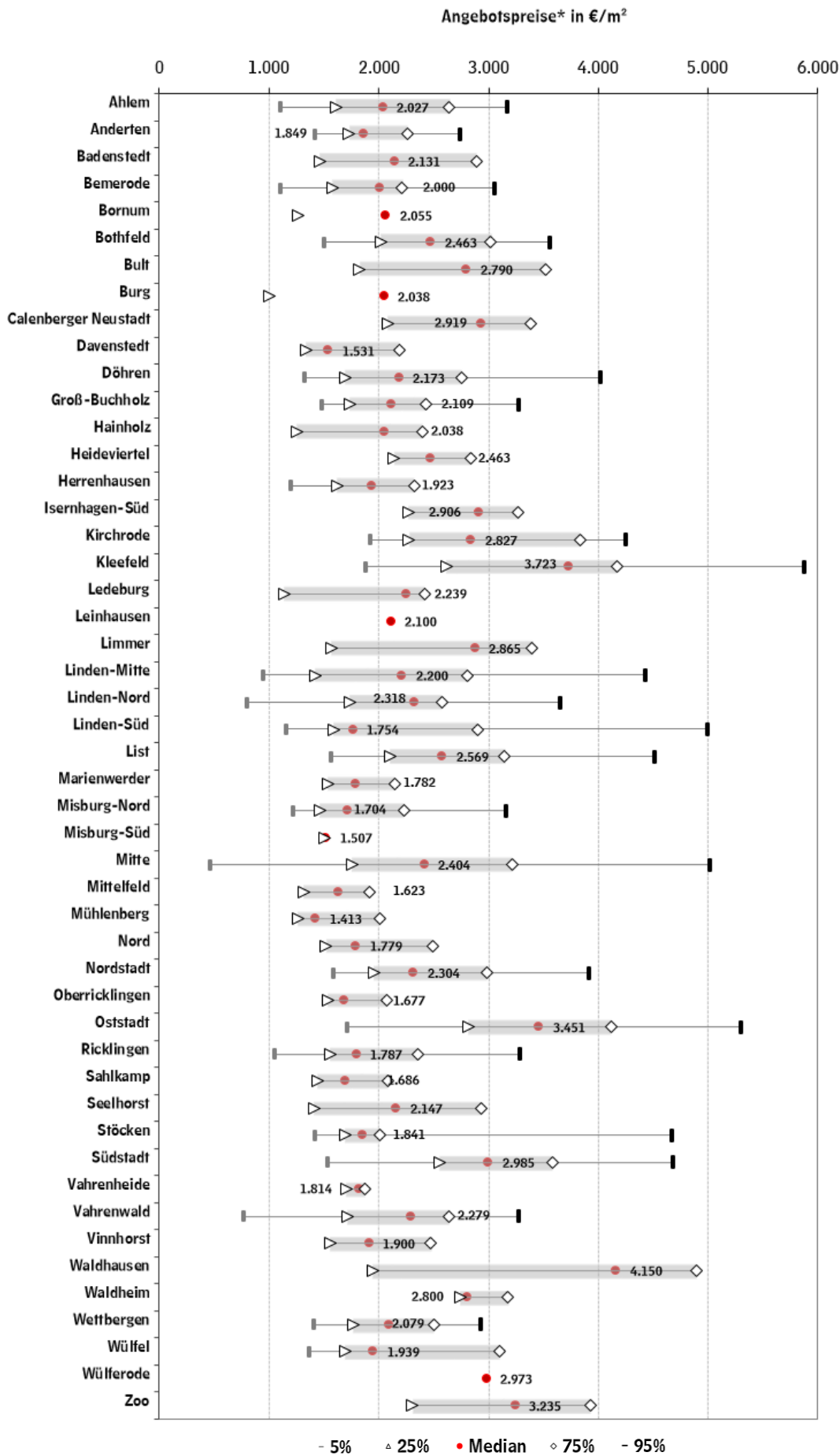


Tab. 27: Angebotspreise für die zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen 2016 bis 2017 und deren Entwicklung in den Stadtteilen der Stadt Hannover

Stadtteile	Angebotspreise 2016 bis 2017		Entwicklung der Angebotspreise 2014 bis 2015 gegenüber 2016 bis 2017	
	Gesamt in €	in €/m ²	Gesamtpreis	Quadratmeterpreis
01 Mitte	199.000	2.297	31,1	10,7
02 Calenberger Neustadt	172.000	2.683	20,1	42,8
03 Nordstadt	198.000	2.591	1,5	20,9
04 Südstadt	228.000	3.016	16,9	27,6
05 Waldhausen*	269.000	2.736	-27,3	-20,1
06 Waldheim*	272.000	2.800	68,6	5,6
07 Bult	205.000	2.658	64,0	27,1
08 Zoo	294.000	3.250	-17,8	2,8
09 Oststadt	299.000	3.254	10,7	11,9
10 List	188.500	2.499	72,1	51,5
11 Vahrenwald	150.000	2.200	33,9	41,5
12 Vahrenheide	129.500	1.828	47,2	56,3
13 Hainholz	117.500	1.814	67,9	53,1
14 Herrenhausen	127.250	1.928	47,1	35,8
15 Burg	129.800	1.857	82,8	24,1
16 Leinhausen	257.852	2.499	268,4	92,1
17/20 Ledeburg (Nordhafen*)	149.000	2.179	79,5	59,2
18 Stöcken	129.000	1.824	61,3	34,3
19 Marienwerder	134.950	1.786	80,2	78,6
21 Sahlkamp	125.000	1.724	39,9	43,0
22 Bothfeld	185.000	2.314	48,0	29,0
24 Lahe*	115.500	1.991	-11,1	13,4
25 Groß-Buchholz	149.000	1.863	52,0	25,3
26 Kleefeld	300.000	3.280	52,3	53,8
27 Heideviertel	160.000	2.450	17,6	36,3
28 Kirchrode	232.000	2.721	19,0	27,4
29 Döhren	179.000	2.529	37,7	25,2
30 Seelhorst*	162.500	2.369	1,6	30,3
31 Wülfel	217.000	2.917	56,1	93,1
32 Mittelfeld	77.500	1.623	12,3	26,5
33 Linden-Nord	147.000	2.318	8,9	32,6
34 Linden-Mitte	155.000	2.021	-18,4	3,6
35 Linden-Süd	120.000	1.716	10,1	18,0
36 Limmer	187.000	2.475	70,0	54,4
37 Davenstedt	149.000	1.531	49,7	15,5
38 Badenstedt	121.250	1.740	75,7	44,0
39 Bornum*	150.000	2.055	178,2	107,2
40 Ricklingen	95.000	1.911	1,6	41,2
41 Oberricklingen	75.000	1.639	19,0	28,8
42 Mühlenberg	109.900	1.427	-10,5	-3,7
43 Wettbergen	149.500	2.048	35,9	34,9
44 Ahlem	139.900	1.885	68,6	40,6
45/49 Vinnhorst (Brink-Hafen*)	126.000	1.942	45,8	58,5
47 Bemerode	150.000	2.011	2,2	21,1
48 Isernhagen-Süd*	288.500	2.801	-31,7	-28,2
50 Misburg-Nord	123.500	1.607	47	27,3
51 Misburg-Süd	110.000	1.657	22,2	37,2
52 Anderten	148.000	1.874	31	21,9
53 Wülferode*	*	*	*	*
Stadt Hannover	160.000	2.144	33,3	29,7

Generell gilt: 50 Prozent der Eigentumswohnungen werden preiswerter, 50 Prozent werden teurer als der Median inseriert; „rot markiert“ bedeutet Höchstwert; *weniger als 10 Inserate, geringe Aussagekraft

Abb. 40: Angebotspreise für zum Kauf inserierte Eigentumswohnungen 2016 bis 2017 in den Stadtteilen der Stadt Hannover



*50 Prozent der Eigentumswohnungen werden preiswerter, 50 Prozent werden teurer als der Median (•) inseriert

Je vielfältiger die Struktur des Wohnungsbestandes in den Stadtteilen ausfällt, desto stärker streuen die Angebotspreise

Die Streuung der Angebotspreise der zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen in den Stadtteilen ist geringer bzw. die Verteilung der Angebotspreise ist kompakter um den Median verteilt, je größer der Anteil an (Sozial)Wohnungsbeständen von Wohnungsunternehmen und Genossenschaften ist (s. Abb. 40). Dies trifft häufiger auf Stadtteile mit Prägung durch jene homogeneren Wohnungsbestände zu, die ab 1949 errichtet wurden (z.B. in Mittelfeld, Badenstedt, Davenstedt).

Die Angebotspreise für zum Kauf inserierte Eigentumswohnungen 2016 bis 2017 streuen in einigen Stadtteilen aufgrund der sehr heterogenen Wohnungsbestände. Diese haben oftmals höhere Anteile an Altbauwohnungen mit vielen verschiedenen Streubesitzern (z.B. Kleefeld, Oststadt, Linden-Mitte, Linden-Süd). Häuser bzw. Wohnungen aus der Gründerzeit werden am häufigsten präferiert, gefolgt von zeitgenössischer moderner Architektur, so lautet ein Ergebnis der jüngst veröffentlichten Wandermotivbefragung 2017 der Landeshauptstadt Hannover. Danach bevorzugt die Hälfte aller umgezogenen Personen Ein- und Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit, davon 34 Prozent in Mehrfamilienhäusern und 13 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäusern. Ein Drittel aller Umziehenden präferiert Wohnungen und Wohnhäuser im zeitgenössischen Baustil, davon 18 Prozent in Mehrfamilienhäusern und 15 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäusern (s. Kap. 5).

Entwicklung der Angebotspreise der zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen in den Stadtteilen

Die Angebotspreise für inserierte Eigentumswohnungen sind 2016 bis 2017 gegenüber 2014 bis 2015 sowohl bei den Gesamtpreisen als auch bei den Quadratmeterpreisen um etwa ein Drittel gestiegen.

In einigen Stadtteilen sind die inserierten Kaufpreise weit überdurchschnittlich angestiegen: Leinhausen weist mit einem Plus von 268,4 Prozent für den Gesamtpreis und 92,1 Prozent für den Quadratmeter die höchste Steigerung der Angebotspreise auf. Einige Stadtteile (Burg, Ahlem, Ledeburg, Marienwerder, Badenstedt) verzeichnen darüber hinaus ebenso überdurchschnittlich höhere Preissteigerungen der zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen (von 70 bis etwa 85 Prozent). Da in den genannten Stadtteilen bislang (noch) unterdurchschnittliche Angebotspreise der zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen aufgerufen werden, erklären sich hier die höheren Anstiege der Preisforderungen einerseits. Hinzu kommt, dass in einigen Stadtteilen Neubau entstanden ist, der die Angebotspreise verstärkt ins Hochpreisige drückt (Limmer, Ahlem, List).

Daneben gibt es in der Zeitreihe konstant hochpreisige Stadtteile (Waldhausen, Zoo), in denen die Qualität der diesmalig angebotenen Objekte 2016 bis 2017 „durchschnittlicher“ und somit etwas geringer ausfällt als im Vergleich zur Erhebung 2014 bis 2015. Auch in Linden-Mitte und in Mühlenberg sind die Entwicklungen der Angebotspreise negativ bzw. stagnierend: Allerdings sind hier auch Kaufangebote mit Sanierungsbedarf inseriert worden, die die Angebotspreise gedrückt haben könnten.

5. Zusammenfassung

Die Auswertung der Angebotsdaten von rund 54.000 Mietwohnungen und mehr als 19.000 Wohnimmobilien im Zeitraum 2012 bis 2017 führt zu folgenden Ergebnissen:

Die Angebotsdaten spiegeln den typischen Wohnungsmarkt in Hannover

Rund drei Viertel der Inserate sind Miet- und ein Viertel Kaufangebote. Dies entspricht der Mieterquote, die laut Zensus 2011 bei 74,9 Prozent liegt und deckt sich mit der Wanderungsmotivbefragung 2017, die zu dem Ergebnis kommt, dass 72 Prozent aller umziehenden Haushalte vor und nach dem Umzug zur Miete wohnten.

Die Anzahl der Angebote deckt ca. 44 Prozent des anzunehmenden Wohnungsbedarfes der umziehenden oder zuziehenden Haushalte ab

Die anderen wohnungssuchenden Haushalte versorgen sich über Angebotsportale der Wohnungswirtschaft, über Makler und durch Mundpropaganda. Auch diese Zahlen werden in der aktuellen Wanderungsmotivbefragung bestätigt.

Die Angebotspreise bei Neu- und Wiedervermietung steigen jährlich sprunghaft

Im Zeitraum 2012 bis 2017 stiegen die Angebotsmieten um 22,8 Prozent von 6,54 auf 8,03 €/m². Gegenüber der erstmaligen Erhebung 2006 bis 2007 ergibt sich sogar eine Erhöhung der Angebotsmieten um 38,4 Prozent von 5,80 auf 8,03 €/m². Ein Umzug wirkt sich unmittelbar auf die Mietpreisbildung aus: 66 Prozent aller umziehenden Haushalte müssen nach ihrem Umzug mehr für die Miete aufwenden als vorher. Dies geht bei einem Großteil der Umziehenden natürlich auch mit Verbesserungen einher: So verfügen z.B. drei Viertel der Umziehenden nach dem Umzug über einen Balkon.

In den letzten 10 Jahren sind Angebote der unteren Preisklassen konstant rückläufig

Die zunehmende Anspannung des Mietwohnungsmarktes wird sichtbar durch eine deutliche Verschiebung von preisgünstigeren hin zu höherpreisigeren Mietwohnungsangeboten. Der Sickerseffekt, der durch aufwärts gerichtete Umzugsketten positiv auf den Wohnungsmarkt wirken soll, funktioniert unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes, wie er sich in Hannover darstellt, strukturell nicht mehr. Die freigezogenen Wohnungen werden teils nach (Luxus)Sanierung, Modernisierung, teils ohne sichtbaren Grund, in jedem Fall teurer als vorher wiedervermietet, weil die Marktsituation durch die gestiegene Nachfrage dies ermöglicht. Vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage nach preiswerten kleinen und großen Mietwohnungen im freifinanzierten Wohnungsmarkt kaum gedeckt werden kann, ist diese Entwicklung bedenklich.

Fast zwei Drittel der angebotenen Mietwohnungen sind 2- und 3 Zimmerwohnungen

Kleinere oder größere Wohnungen werden deutlich seltener angeboten. Die am häufigsten angebotenen 2- und 3 Zimmerwohnungen werden - bezogen auf den Quadratmeterpreis - vergleichsweise am günstigsten angeboten, während die Angebote für 1- bzw. 5- und mehr Zimmerwohnungen am teuersten inseriert werden.

Typische Mietwohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern (Bestand und Neubau) 2012 bis 2017

Deutliche Unterschiede ergeben sich hinsichtlich der Wohnungsgrößen bei Bestands- und Neubaumietwohnungsangeboten in Mehrfamilienhäusern: Eine typische Bestandsmietwohnung hat 3 Zimmer mit einer Wohnfläche von 65 m² und einem Quadratmeterpreis 7,39 €/m². Eine typische inserierte Neubaumietwohnung verfügt über eine mittlere Wohnfläche von 101 m², gleichfalls verteilt auf 3 Zimmer und

verfügt somit über eine knapp 50 Prozent größere Wohnfläche als die inserierten Bestandsangebote. Neue Mietwohnungen werden mit 11,92 €/m² in etwa 60 Prozent teurer angeboten als Bestandsmietwohnungen.

4/5 aller inserierten Neubaumietwohnungen verfügen über Balkon oder Terrasse. Jedes zweite Mietwohnungsneubauangebot ist barrierefrei.

Stadtteile mit eher niedrigen Angebotsmieten weisen hohe Preissteigerungen auf

Stadtteile mit bislang eher preiswertem Angebotspreisniveau haben überdurchschnittlich zugelegt. Die Spanne zwischen den Stadtteilen mit den niedrigsten Angebotsmieten und Stadtteilen mit höchsten Angebotsmieten hat sich verengt.

Zwei Drittel der angebotenen Wohnimmobilien sind Eigentumswohnungen

Von den mehr als 19.000 zum Kauf angebotenen Wohnimmobilien sind zwei Drittel Eigentumswohnungen und ein Drittel Wohnhäuser wie Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Neubauwohnungen und Neubauten fallen deutlich größer aus als Bestandsobjekte

Die Wohnflächen in Neubauwohnungen sind größer als die der Bestandswohnungen: Um ein Drittel fallen die Wohnflächen der inserierten Neubaueigentumswohnungen gegenüber Bestandseigentumswohnungen größer aus. Auch die Wohnflächen in Neubauten sind gegenüber Bestandsimmobilien größer.

Typisches Kaufangebot 2012 bis 2017

Das typische Kaufangebot 2012 bis 2017 für ein Wohnhaus verfügt über 5 Zimmer, etwa 140 m² Wohnfläche und 462 m² Grundstücksfläche und hat Balkon, Terrasse oder Garten sowie einen PKW-Stellplatz.

Das typische Kaufangebot für eine Eigentumswohnung 2012 bis 2017 bietet 3 Zimmer mit einer mittleren Wohnfläche von 75 m². Jede zehnte Wohnung ist als barrierefrei inseriert. Fast jedes zweite Wohnungsangebot hat optional einen PKW-Stellplatz und 80 Prozent der Angebote haben zudem einen Balkon oder eine Terrasse.

Neubaueigentumswohnungen sind signifikant teurer als Bestandsangebote

Je nach Wohnungsgröße der inserierten Eigentumswohnungen werden die Neubauwohnungen um 50 Prozent (bei 5- und mehr Zimmerwohnungen) bis 270 Prozent teurer als Bestandswohnungen (bei 1-Zimmerwohnungen) inseriert. Während das mittlere Kaufpreisangebot für eine 1-Zimmerwohnung aus dem Bestand bei knapp 50.000 € liegt, wird für eine Neubauwohnung dieser Größe 185.000 € anvisiert.

Bei den Wohnhäusern beträgt die Differenz zwischen dem Kaufangebot im Neubau gegenüber der Bestandsimmobilie 28 Prozent.

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Mietwohnungs- und Wohnimmobilieninserterate in Hannover 2012 bis 2017	8
Abbildung 2: Wohnimmobilieninserterate in Hannover 2012 bis 2018	8
Abbildung 3: Anzahl der Mietwohnungs- und Wohnimmobilieninserterate in Hannover 2012 bis 2017	8
Abbildung 4: Ein typisches Mietwohnungsangebot in einem Mehrfamilienhaus in Hannover 2012 bis 2017	10
Abbildung 5: Ein typisches Mietwohnungsangebot in Ein- oder Zweifamilien-, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften in Hannover 2012 bis 2017	11
Abbildung 6: Ein typisches Mietwohnungsangebot in einer Neubauwohnung in Hannover 2015 bis 2017	12
Abbildung 7: Entwicklung der Angebotsmieten* 2007 bis 2017 in Hannover	13
Abbildung 8: Vergleich: Mietwohnungsangebote und Wohnungsbestand nach Wohnungstypen	14
Abbildung 9: Angebotsmieten nach Wohnungstypen (Zimmerzahl) in Hannover 2012 bis 2017	15
Abbildung 10: Mietwohnungsangebote nach Preisklassen in Hannover: Vergleich der Zeiträume Juli 2006 bis Juni 2012 gegenüber Juli 2012 bis Juni 2017	16
Abbildung 11: Mietwohnungsangebote nach Wohnungsgrößen in Hannover 2012 bis 2017	17
Abbildung 12: Mietwohnungsangebote und Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Hannover	18
Abbildung 13: Kaufangebote von Wohnhäusern nach Haustypen 2012 bis 2017	19
Abbildung 14: Typisches Kaufangebot eines Wohnhauses in Hannover 2012 bis 2017	20
Abbildung 15: Kaufangebote von Eigentumswohnungen nach Wohnungstypen 2012 bis 2017	21
Abbildung 16: Kaufangebote von Eigentumswohnungen nach Wohnungstypen 2012 bis 2017	22
Abbildung 17: Typisches Kaufangebot für eine Eigentumswohnung in Hannover 2012 bis 2017	23
Abbildung 18: Kaufangebote von Eigentumswohnungen nach Preisklassen in % 2012 bis 2017	24
Abbildung 19: Kaufangebote von Eigentumswohnungen nach Preisklassen absolut 2012 bis 2017	24
Abbildung 20: Wohnungstypen und Wohnflächen der zum Kauf inserierten Neubau- und Bestandswohnungen 2015 bis 2017	27

Abbildung 21:	Typisches Mietwohnungsangebot im Mehrfamilienhaus in Hannover 2016 bis 2017	30
Abbildung 22:	Angebotsmieten nach Wohnungstypen in Hannover 2016 bis 2017	31
Abbildung 23:	Angebotsmieten nach Wohnungstypen in Hannover 2016 bis 2017	32
Abbildung 24:	Mietwohnungsangebote nach Preisklassen in Hannover 2016 bis 2017	33
Abbildung 25:	Mietwohnungsangebote nach „Angemessenheit“ der Kosten der Unterkunft in Hannover 2016 bis 2017	34
Abbildung 26:	Entwicklung der Mietwohnungsangebote nach „Angemessenheit“ der Kosten der Unterkunft 2011 bis 2017	34
Abbildung 27:	Angebotsmieten in Hannover und in ausgewählten Kommunen der Region Hannover im Vergleich	35
Abbildung 28:	Verteilung der Wohnflächen auf die Wohnungstypen der zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand) in Hannover 2016 bis 2017	37
Abbildung 29:	Verteilung der zum Kauf inserierten Wohnimmobilien 2016 bis 2017 auf die Baualtersklassen	39
Abbildung 30:	Angebotspreise für Wohnimmobilien 2016 bis 2017 nach Baualtersklassen	39
Abbildung 31:	Anteil der Mietwohnungsangebote 2016 bis 2017 am Wohnungsbestand in den Stadtteilen der Stadt Hannover	44
Abbildung 32:	Anzahl der Mietwohnungsangebote 2016 bis 2017 in den Stadtteilen der Stadt Hannover – Vergleich der Zeiträume 2016 bis 2017 gegenüber 2014 bis 2015	44
Abbildung 33:	Angebotsmieten 2016 bis 2017 in den Stadtteilen der Stadt Hannover	46
Abbildung 34:	Relative Entwicklung der Angebotsmieten in den Stadtteilen der Stadt Hannover	46
Abbildung 35:	Angebotsmieten und Spannen in den Stadtteilen der Stadt Hannover 2016 bis 2017	48
Abbildung 36:	Entwicklung der Angebotsmieten 2010 bis 2017: Spannweiten in den Stadtteilen der Stadt Hannover	49
Abbildung 37:	Angebotsmieten 2016 bis 2017 und deren Entwicklung gegenüber 2014 bis 2015 in den Stadtteilen der Stadt Hannover	51
Abbildung 38:	Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2016 bis 2017 in den Stadtteilen der Stadt Hannover	53
Abbildung 39:	Angebotspreise insgesamt für Eigentumswohnungen 2016 bis 2017 in den Stadtteilen der Stadt Hannover	53
Abbildung 40:	Angebotspreise für zum Kauf inserierte Eigentumswohnungen 2016 bis 2017 in den Stadtteilen der Stadt Hannover	55

Abbildungsvorlage für das typische Wohnhaus oder die typische Mietwohnung, Seiten 10, 11, 12, 20, 23, 30: Büro Elbberg (Hamburg)

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Mietwohnungsangebote nach Wohnungstypen in Hannover 2012 bis 2017	14
Tabelle 2: Mietwohnungsangebote nach Preisklassen in Hannover: Vergleich der Zeiträume Juli 2006 bis Juni 2012 gegenüber Juli 2012 bis Juni 2017	16
Tabelle 3: Mietwohnungsangebote nach Wohnungsgrößen in Hannover 2012 bis 2017	17
Tabelle 4: Mietwohnungsangebote und Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Hannover	18
Tabelle 5: Struktur der zum Kauf inserierten Wohnhäuser nach Haushaltstypen in Hannover 2012 bis 2017	19
Tabelle 6: Struktur der Kaufangebote von Neubauten und von Wohnhäusern aus dem Bestand in Hannover	21
Tabelle 7: Kaufangebote von Eigentumswohnungen 2012 bis 2017 in Hannover	22
Tabelle 8: Struktur der zum Kauf inserierten Neubau - und Bestandseigentumswohnungen in Hannover	23
Tabelle 9: Kaufangebote für neu errichtete Eigentumswohnungen	25
Tabelle 10: Kaufangebote für Neubau- und Bestandseigentumswohnungen nach Wohnungstypen in Hannover	25
Tabelle 11: Verteilung der zum Kauf inserierten Neubauwohnungen auf die Wohnungstypen 2015 bis 2017	26
Tabelle 12: Mietwohnungsangebote im Mehrfamilienhaus (Neubau und Bestand) 2016 bis 2017	29
Tabelle 13: Mietwohnungsangebote nach Wohnungstypen in Hannover 2016 bis 2017	31
Tabelle 14: Mietwohnungsangebote nach Preisklassen in Hannover 2016 bis 2017	33
Tabelle 15: Mietwohnungsangebote nach „Angemessenheit“ der Kosten der Unterkunft in Hannover 2016 bis 2017	34
Tabelle 16: Angebotsmieten in Hannover und in ausgewählten Kommunen der Region Hannover im Vergleich	35
Tabelle 17: Struktur der zum Kauf inserierten Wohnimmobilien in Hannover 2016 bis 2017	36
Tabelle 18: Angebotspreise für Wohnimmobilien nach Objekttypen in Hannover 2016 bis 2017	38
Tabelle 19: Verteilung der zum Kauf inserierten Wohnimmobilien 2016 bis 2017 auf die Baualtersklassen	39
Tabelle 20: Angebotspreise für Wohnimmobilien 2016 bis 2017 nach Baualtersklassen	39
Tabelle 21: Kaufangebote für Wohnimmobilien in Hannover und in ausgewählten Kommunen in der Region Hannover 2016 bis 2017	40

Tabelle 22:	Entwicklung der Angebotspreise der zum Kauf inserierter Wohnimmobilien in Hannover und in ausgewählten Kommunen der Region – Vergleich 2016 bis 2017 gegenüber 2014 bis 2015	40
Tabelle 23:	Höchste und niedrigste Angebotsmieten in den Stadtteilen der Stadt Hannover – Vergleich der Zeiträume 2016 bis 2017 gegenüber 2014 bis 2015	45
Tabelle 24:	Angebotsmieten 2016 bis 2017 und deren Entwicklung gegenüber 2014 bis 2015 in den Stadtteilen der Stadt Hannover	47
Tabelle 25:	Größte und geringste relative Steigerung der Angebotsmieten in den Stadtteilen der Stadt Hannover – Vergleich der Zeiträume 2016 bis 2017 gegenüber 2014 bis 2015	50
Tabelle 26:	Angebotspreise für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen der Stadt Hannover 2016 bis 2017	52
Tabelle 27:	Angebotspreise für die zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen 2016 bis 2017 und deren Entwicklung in den Stadtteilen der Stadt Hannover	54

Schriften zur Stadtentwicklung

- Band 130 Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in der Landeshauptstadt Hannover – Analyse des Angebots an Mietwohnungen und Wohnimmobilien 2012 bis 2017 – Hannover Mai 2018
- Band 129 Wandermotivbefragung 2017 - Hannover April 2018
- Band 128 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2016 – Hannover Juni 2017
- Band 127 Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in der Landeshauptstadt Hannover 2015/2016 – Hannover November 2016
- Band 126 Repräsentativerhebung 2015
– Sonderauswertung nach Soziodemografie und Stadtteilen – Hannover November 2016
- Band 125 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2015 – Hannover Juni 2016
- Band 124 Repräsentativerhebung 2015
Gesamtergebnis und Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen – Hannover März 2016
- Band 123 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2014 – Hannover Juli 2015
- Band 122 Repräsentativerhebung Familien in Hannover – Sonderauswertung, Ergebnisse differenziert nach Stadtteilen – Hannover Juli 2015
- Band 121 Repräsentativerhebung Familien in Hannover – Hannover November 2014
- Band 120 Bevölkerungsprognose für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlands 2014 bis 2025/2030 – Hannover August 2014
- Band 119 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2013 – Hannover Juli 2014
- Band 118 Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in der Landeshauptstadt Hannover
Wohnungslagerungsanalyse 2012 und 2013 – Hannover November 2013
- Band 117 Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in der Landeshauptstadt Hannover
Preisdatenanalyse für Mietwohnungen und Immobilien 2012 – Hannover Juni 2013
- Band 116 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2012 – Hannover April 2013
- Band 115 Repräsentativerhebung 2011
Sonderauswertung – Ergebnisse in Differenzierung nach Soziodemographie und Stadtteilen – Hannover Dezember 2012
- Band 114 Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in der Landeshauptstadt Hannover 2011 – Hannover September 2012
- Band 113 Wanderungen in der Landeshauptstadt Hannover, Wanderungen zwischen den Stadtteilen, Wanderungen mit dem Umland und Außenwanderungen – Hannover Juni 2012
- Band 112 Bevölkerungsprognose für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlands 2012 bis 2020/2025 – Hannover März 2012
- Band 111 Repräsentativerhebung 2011
Gesamtergebnis und Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen – Hannover Februar 2012

- Band 110 Repräsentativerhebung Wohnen in Hannover – Hannover Dezember 2011
- Band 109 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2010 – Hannover Juli 2011
- Band 108 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2009 – Hannover September 2010
- Band 107 Kleinräumige Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt Hannover – Hannover Juni 2009
- Band 106 Repräsentativerhebung 2008 – Sonderauswertung – Ergebnisse in Differenzierung nach Soziodemographie und Stadtteilen – Hannover Dezember 2009
- Band 105 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2008 – Hannover Juni 2009
- Band 104 Repräsentativerhebung 2008
Gesamtergebnis und Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen – Hannover Juni 2009
- Band 103 Anzeigenauswertung des Wohn- und Immobilienmarktes der Landeshauptstadt Hannover 2008 – Hannover November 2008
- Band 102 Einwohnerentwicklung 2007 bis 2015/2020 – Hannover Juli 2008
- Band 101 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2007 – Hannover Juni 2006
- Band 100 Repräsentativerhebung – Leben und Wohnen im Alter – Hannover Februar 2009
- Band 99 Kleinräumige Analyse des Wohnungsmarktes der Landeshauptstadt Hannover 2007 – Hannover Februar 2008
- Band 98 Wohnungsleerstandsanalyse 2006 der Landeshauptstadt Hannover – Hannover November 2006
- Band 97 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2005 – Hannover April 2006
- Band 96 Repräsentativerhebung 2005 – Gesamtergebnis und Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen – Hannover Februar 2006
- Band 95 Wanderungsbefragung 2005 – Innerstädtische Wanderungen – Hannover Januar 2006
- Band 94 Kleinräumige Analyse des Wohnungsmarktes der Landeshauptstadt Hannover – Hannover Juni 2005
- Band 93 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2003 – Hannover März 2004
- Band 92 Einwohnerentwicklung 2000 bis 2010 – Prognosen für die Region, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlandes – Hannover Dezember 2002 – vergriffen –
- Band 91 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2002 – Hannover Dezember 2002
- Heft 90.1 Repräsentativerhebung 2002 – Sonderauswertung zum Thema Lebensbedingungen und persönliche Lebensqualität im Wohnquartier – Hannover März 2003
- Band 90 Repräsentativerhebung 2002 – Erste Ergebnisse mit Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen – Hannover November 2002
- Band 89 Wanderungsbefragung 2001 – Hannover und andere Großstädte aus der Sicht von Zu- und Fortgezogenen – Hannover August 2002

- Band 88 Dokumentation zur Fachtagung Fundraising – Hannover März 2002
- Band 87 Wohnungsmarkt 2001 – Eine Analyse der Wohnungsmarktsituation in der Landeshauptstadt Hannover – Hannover Februar 2002
- Band 86 Wanderungsbefragung 2001 – Wanderungen zwischen Stadt und Landkreis Hannover – Hannover Dezember 2001
- Band 85 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2001 – Hannover November 2001
- Heft 84.1 Repräsentativerhebung 1999 – Sonderauswertung zum Thema Innenstadt – Hannover November 2000 – vergriffen –
- Band 84 Repräsentativerhebung 1999 – Gesamtergebnis und Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen – Hannover Mai 2000 – vergriffen –
- Band 83 Die Landeshauptstadt Hannover auf dem Weg in die Informationsgesellschaft – Hannover April 2000 – vergriffen –
- Band 82 Lagebericht zur Stadtentwicklung 1999 – Hannover November 1999
- Band 81 Wohnungspolitischer Handlungsrahmen 2010 – Dokumentation einer Fachtagung der Landeshauptstadt Hannover am 14.12.1998 – Hannover Juli 1999
- Heft 80.12 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema Demokratische Teilhabe
Zukunftskonferenz „Sahlkamp 2010“ – Dokumentation – Hannover Dezember 2002
- Heft 80.11 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema Demokratische Teilhabe – Kurzberichte 3
Lokale Demokratie und Schule, Erste Wahl mit 16 – Schülerinnen und Schüler fit machen für die Kommunalwahl – Hannover Januar 2002
- Heft 80.10 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema Demokratische Teilhabe – Kurzberichte 2
Lokale Demokratie und Schule, Zukunftswerkstatt an der Integrierten Gesamtschule Vahrenheide/Sahlkamp – Hannover Februar 2001
- Heft 80.9 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema Demokratische Teilhabe – Kurzberichte 1
Lokale Demokratie und Schule, Planspiel Kommunalpolitik mit der Goetheschule und dem Stadtbezirksrat Herrenhausen/Stöcken – Hannover Januar 2001
- Band 1 bis 80.8 vergriffen