

Landeshauptstadt

Hannover

Fachbereich Planen und  
Stadtentwicklung

**SCHRIFTEN ZUR  
STADTENTWICKLUNG**  
**117**

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung  
in der Landeshauptstadt Hannover

**PREISDATENANALYSE  
FÜR MIETWOHNUNGEN UND  
IMMOBILIEN 2012**



Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung  
in der Landeshauptstadt Hannover

**PREISDATENANALYSE  
FÜR MIETWOHNUNGEN UND  
IMMOBILIEN 2012**

**Schriften zur Stadtentwicklung 117**

Herausgeber: Landeshauptstadt Hannover  
Der Oberbürgermeister  
Trammplatz 2  
30159 Hannover

Erarbeitung: Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Bereich Stadtentwicklung  
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1  
30159 Hannover  
E-Mail: 61.5@Hannover-Stadt.de  
Telefon: (0511) 168-44842

Redaktion: Esther Behrens und Dr. Magdalena Kaiser

Gestaltung: Tanja Fritz  
Volker Meyer

Hannover, Juni 2013

---

<b>Einleitung und Methodik .....</b>	<b>5</b>
<b>Ergebnisse im Überblick .....</b>	<b>7</b>
<b>Mietmarkt .....</b>	<b>9</b>
Angebotspreise bei Neu-/Wiedervermietungen .....	9
Wohnungsangebote nach Wohnungsgröße .....	10
Wohnungsangebote nach Preissegmenten .....	11
Wohnungsangebote nach Zimmerzahl .....	12
Preisspanne der Angebotsmieten .....	14
IVD Preisdatenbank .....	15
Mietspiegel 2013 zu 2011 .....	16
F+B Mietspiegelindex .....	18
Verfügbarkeit von preiswertem Wohnraum .....	18
Stadtteilergebnisse für den Mietwohnungsmarkt .....	21
Anmerkung zu den Stadtteilergebnissen .....	23
<b>Eigentumsmarkt .....</b>	<b>27</b>
Immobilienangebote 2012 .....	27
Immobilienmarktsegmente .....	27
Immobilienpreisangebote im Bestand und im Neubau .....	27
Immobilienpreisangebote nach Baualtersklassen .....	29
IVD Preisdatenbank .....	30
IVD Erschwinglichkeitsindex .....	30
Stadtteilergebnisse für den Immobilienmarkt .....	32
<b>Fazit .....</b>	<b>35</b>
<b>Anhang</b>	
Abbildungsverzeichnis	
Tabellenverzeichnis	
Schriften zur Stadtentwicklung	



## Einleitung und Methodik

Seit 2002 betreibt die Landeshauptstadt Hannover Wohnungsmarktbeobachtung. Daten aus verschiedenen Beobachtungsfeldern der Wohnungsmarktbeobachtung werden jährlich kleinräumig fortgeschrieben, um Veränderungen und Entwicklungstendenzen feststellen zu können. Neben den Beobachtungsfeldern Wohnungen/Gebäude, Bevölkerung/Haushalte, Sozialstruktur, Dichte-Indikatoren, Befragungsergebnisse und Wanderungen werden auch Preisdaten zum Mietwohnungs- und Immobilienmarkt eingepflegt und sukzessive erweitert.

Seit 2007 ermöglicht die Auswertung der Miet- und Immobilienanzeigen der empirica Preisdatenbank einen Überblick über Struktur und Entwicklung des Preisangebotes durch die Erfassung verschiedener Merkmale wie Wohnungsgrößen, Typen oder Gebäudealtersklassen der Immobilien auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt. Genutzt wird eine Suchmaschine, die Angebote von Online-Immobilienportalen (z. B. Immoscout24, Immonet, Immowelt und auch Webportale der großen lokalen Tageszeitungen) ausliest und aufbereitet. Die Datenbank beinhaltet die inserierten Angebotspreise. Die aktuellen Ergebnisse beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum Juli 2011 bis Juni 2012. Jährlich fließen etwa 11.000 Mietwohnungs- und 8.000 Immobilienangebote in die Preisdatenauswertung ein.

Neben der empirica-Preisdatenbank wurden auch Daten des Immobilienverbands Deutschland (IVD) und von F+B (Forschung + Beratung) herangezogen, um die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Hannover mit anderen Städten vergleichen zu können. Besonders die Entwicklung der Mieten wird von einer intensiven öffentlichen Diskussion begleitet. Zum Teil kommt es bei der Vielzahl der unterschiedlichen Datenquellen, die genutzt werden können, zu Fehleinschätzungen und irreführenden Interpretationen. Um Missverständnissen vorzubeugen seien folgende Bemerkungen vorabgestellt:

- ➔ Die kleinräumig erhobenen empirica-Daten bezüglich der Angebotspreise für Mietwohnungen in Hannover beleuchten die inserierten Angebote des jeweiligen Betrachtungsjahres. Es handelt sich hierbei nur um die Preise bei Neu-/Wiedervermietungen. Rund 95 Prozent des Wohnungsbestandes des Mietmarktes - die eigentlichen Bestandsmieten - werden hiermit folglich nicht erfasst.
- ➔ In aufeinanderfolgenden Jahren können in einem Stadtteil in ihrer Qualität (Größe, Ausstattung) sehr unterschiedliche Wohnungen auf den Markt kommen. Die auftretende Mietpreisveränderung bei Neu-/Wiedervermietung im Vergleich zweier Jahre kann also z. T. der unterschiedlichen Qualität des Angebotes geschuldet sein (Größe, Ausstattung, etc.). Um diese Schwankungen abzumildern, wurden für die Entwicklung der Angebotsmiete jeweils die Mittelwerte 2007 bis 2009 und 2010 bis 2012 berechnet und verglichen.
- ➔ Auch bei den Kaufpreisangeboten von Eigenheimen und Eigentumswohnungen können (durch unterschiedliche Angebotsqualitäten) starke Schwankungen z. B. in sehr heterogenen Stadtteilen mit 1950er und 1960er Jahre Bestand einerseits und großen Villen andererseits auftreten.
- ➔ Die tatsächlich erzielten Verkaufspreise können vom eigentlichen Angebotspreis deutlich abweichen. Aus diesem Grund wird auf die Darstellung der Entwicklung der inserierten Kaufpreisangebote für Wohnimmobilien auf Stadtteilebene verzichtet.

- ➔ Dennoch wurde ein Übersichtswert für die Jahre 2007 bis 2012 als Mittelwert gebildet. Kleinräumig ergibt sich dadurch eine Bestätigung der Einschätzung der Stadtteilmärkte untereinander (Images der Stadtteile, Lagefaktor etc.). Die Kaufpreisangebote für die einzelnen Stadtteile werden also als Mittel der Jahre 2007 bis 2012 dargestellt. Für die gesamtstädtische Ebene erlauben die Entwicklungen der Preisdaten belastbare Aussagen zu verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten und werden daher als Vergleichswerte über mehrere Jahre dargestellt.
- ➔ Auf Stadtteilebene, insbesondere bei kleineren Stadtteilen, ist die Anzahl der Inserate z. T. gering, so dass diese Daten nur eingeschränkt genutzt werden können. Stadtteilbezogene Aussagen erfolgen daher nur bei den Stadtteilen, die mindestens eine einprozentige Anzahl an Inseraten, gemessen am Wohnungsbestand des Stadtteils, aufweisen. Nicht alle Stadtteile erfüllen jährlich diese Voraussetzung; entweder sind es besonders kleine Stadtteile mit nur einem geringen Wohnungs- und Gebäudebestand oder die Wohnungsstruktur ist vor allem durch Einfamilienhäuser und Wohneigentum mit nur einer geringen Anzahl an Mietwohnungen geprägt. Hier wird mit einem Toleranzbereich gearbeitet.

## Ergebnisse im Überblick

### Mietwohnungsmarkt

- Die Angebotsmiete bei Neu-/Wiedervermietung für Juni 2011 bis Juli 2012 beträgt auf Stadtebene 6,55 €/m<sup>2</sup>. Das ist eine Erhöhung der anvisierten Mietwohnungspreise bei Neu-/Wiedervermietung um 6,5 Prozent (Mittelwert 2010 - 2012 zu 2007 - 2009).
- Nahezu 50 Prozent der inserierten Mietwohnungen weisen eine Größe zwischen 45 bis unter 75 m<sup>2</sup> auf. Mit nur 5,9 Prozent aller Angebote waren Wohnungen mit unter 30 m<sup>2</sup> am seltensten und wurden zugleich am teuersten (10,00 €/m<sup>2</sup>) angeboten.
- Rund 56 Prozent der Angebotsmieten 2012 liegen bei 5 bis unter 7 €/m<sup>2</sup>. Im Mittel der Jahre 2007 bis 2011 waren es 70 Prozent. 2012 liegen 15,5 Prozent der Angebotsmieten bei 9 €/m<sup>2</sup> und mehr. Im Mittel der Jahre 2007 bis 2011 wurden nur 4,4 Prozent in dieser Preisklasse angeboten.
- Rund 71 Prozent aller inserierten Wohnungen sind 2- und 3-Zimmerwohnungen. Der Anteil an Großwohnungen (5 Zimmer und mehr) beträgt hingegen lediglich 2,5 Prozent (7,02 €/m<sup>2</sup>). Am teuersten werden 1-Zimmerwohnungen inseriert (7,78 €/m<sup>2</sup>).
- Empirica listet im Bundesvergleich der Angebotsmieten von über 100 Städten Hannover auf Rang 65 und damit im unteren Drittel. 2007 war es noch Rang 47. Obwohl in Hannover die Angebotsmieten deutlich gestiegen sind, ist diese Erhöhung in Hannover moderater ausgefallen als bei zwei Dritteln der deutschen Städte.
- Der F+B Mietspiegelindex vergleicht die örtlichen Bestandsmieten verschiedener Großstädte. Hannover liegt mit 6,08 €/m<sup>2</sup> im Mittelfeld der ausgewählten deutschen Großstädte.

### Eigentumsmarkt

- Rund 87 Prozent der Kaufpreisangebote betreffen Wohnimmobilien, die vor 1999 erbaut wurden.
- 67 Prozent der Inserate beziehen sich auf Eigentumswohnungen.
- 75 Prozent der Wohnimmobilien mit Fertigstellung nach 1999 sind Reihen-, Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser.
- Die am teuersten angebotene Wohnimmobilie (Bestand und Neubau) ist das freistehende Einfamilienhaus mit 315.000 €, gefolgt von der Doppelhaushälfte mit 219.000 € und dem Reihenhaus mit 199.000 €.
- Die Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen streuen stark: Für eine Wohnung aus dem Bestand werden 84.000 € anvisiert, für eine neu errichtete Eigentumswohnung ist es fast die dreifache Summe von 236.000 €.
- Altbau- und Neubauwohnungen werden am teuersten angeboten (129.000 € bzw. 219.000 €). Der anvisierte Quadratmeterpreis für eine Neubauwohnung liegt bei 2.318 €/m<sup>2</sup>.
- Ein freistehendes Einfamilienhaus wird mit 269.975 € veranschlagt, der Quadratmeterpreis liegt bei 1.814 €/m<sup>2</sup>. Die Immobilienkaufpreisangebote für die Baualtersklasse der 1990er Jahre sind ebenfalls höherpreisig und im Vergleich zum Mittelwert der Vorjahre erhöht.
- Im Bundesvergleich von über 100 Städten hinsichtlich der Immobilienkaufpreisangebote für Einfamilienhäuser liegt Hannover auf Rang 65 und somit im unteren Drittel.
- Der Erschwinglichkeitsindex (Kennzahl aus Immobilienpreis, Zinsniveau und verfügbarem Einkommen) des Immobilienverband Deutschland (IVD) weist Hannover als Standort aus, an dem es leichter ist als in anderen Großstädten, Eigentum zu erwerben.



## Mietmarkt

### Angebotspreise bei Neu-/Wiedervermietungen

Die Auswertung der Angebotsmieten erfasst nur Neu-/Wiedervermietungen. Aussagen zu bestehenden Mietverträgen können hieraus nicht abgeleitet werden. Im Folgenden wird zunächst die Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene beschrieben. Einige Daten liegen bereits seit 2005 vor, während dies auf der Stadtteilebene erst seit 2007 der Fall ist. Die Angebotspreise für den Mietwohnungs- und Immobilienmarkt auf der Stadtteilebene folgen in einem weiteren Abschnitt.

Für den Betrachtungszeitraum Juli 2011 bis Juni 2012 konnten für die Gesamtstadt 10.462 Mietwohnungsangebote ausgewertet werden. Das entspricht rund 3,6 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes in der Stadt Hannover. Auf der Stadtteilebene reduziert sich die Zahl der Wohnungsangebote auf 9.750 (3,4 Prozent des Wohnungsbestandes), da ein Teil der Inserate keine Stadtteilzuordnung ermöglicht.

In Hannover hat in den Jahren 2000 bis 2012 kaum Neubau stattgefunden, so dass die jeweiligen Angebotsmieten der Bestandsmietwohnungen die Angebotsmieten der Betrachtungsjahre insgesamt dominieren. Dies ist auch ersichtlich in der Tabelle 1, die die Angebotspreise für die angebotenen Mietwohnungen in den Jahren 2005 bis 2012 zeigt.

**Deutlicher Anstieg  
der Angebotspreise bei  
Neu-/Wiedervermietungen**

Tabelle 1:  
**Angebotsmieten\* bei Neu-/Wiedervermietungen 2005 bis 2012 in der Stadt Hannover (in €/m<sup>2</sup>)**

Betrachtungsjahr	Mietwohnungen im Bestand	Mietwohnungen im Neubau**	Angebotsmiete insgesamt im jeweiligen Betrachtungsjahr
2005	5,66	6,67	5,67
2006	5,65	6,52	5,65
2007	5,76	6,82	5,77
2008	5,84	6,83	5,85
2009	5,90	7,41	5,92
2010	5,95	7,95	5,97
2011	6,19	6,44	6,21
<b>2012</b>	<b>6,54</b>	<b>6,64</b>	<b>6,55</b>

\* Die Angebotsmieten sind Medianwerte, d. h. 50 Prozent der Mieten liegen unterhalb des Medians, 50 Prozent oberhalb.

Quelle: empirica/IDN ImmoDatens GmbH

\*\* Neubau nur wenige Objekte, d. h. nicht repräsentativ für die Angebotsmieten im Neubau insgesamt.

### Wohnungsangebote nach Wohnungsgröße

#### **Kleine und große Wohnungen bleiben rar und teurer**

Knapp die Hälfte (49,9 Prozent) aller angebotenen Mietwohnungen, die für die Auswertung erfasst wurden, weisen eine Größe zwischen 45 bis unter 60 m<sup>2</sup> und 60 bis unter 75 m<sup>2</sup> auf. Anvisiert werden seitens der Anbieter Mietpreise von 6,53 €/m<sup>2</sup> bzw. 6,11 €/m<sup>2</sup>.

Am seltensten (nur 5,4 Prozent aller Inserate) und am teuersten (10,00 €/m<sup>2</sup>) werden Wohnungen mit einer Größe von unter 30 m<sup>2</sup> angeboten. Auch große Wohnungen mit 105 m<sup>2</sup> und mehr (8,2 Prozent des angebotenen Wohnungssegmentes) werden teurer (7,33 €/m<sup>2</sup>) angeboten als die mittelgroßen Wohnungen mit 60 bis unter 75 m<sup>2</sup> (6,11 €/m<sup>2</sup>, s. Tab. 2).

#### **Höchste Steigerung der Angebotsmieten bei kleinen und großen Wohnungen**

In jeder Wohnungsgrößenklasse wurde 2012 eine höhere Angebotsmiete verlangt als im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2011. Am deutlichsten fallen die erhöhten Angebotspreise in allen Betrachtungsjahren bei den kleinen Wohnungsgrößen bis 45 m<sup>2</sup> und bei den großen Wohnungen mit 105 m<sup>2</sup> und mehr auf. Die Verteilung der Angebote auf die jeweilige Wohnungsgrößenklasse bleibt aber über die Jahre konstant.

Tabelle 2:

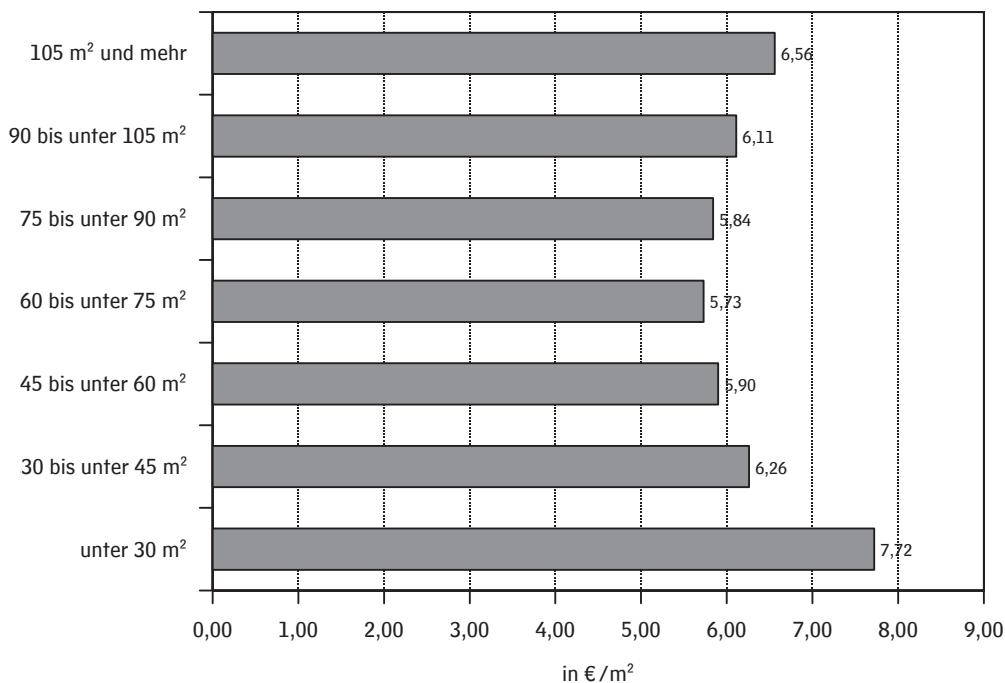
**Verteilung von Wohnungsgröße und Angebotsmiete\* 2012 bei Neu-/Wiedervermietung in der Stadt Hannover**

Wohnungsgröße	Anzahl Inserate 2012 (abs.)	Anteil der jeweiligen Wohnungsgröße (in %)	Angebotsmiete im Mittel der Jahre 2007 bis 2011 (in €/m <sup>2</sup> )	Angebotsmiete 2012 (in €/m <sup>2</sup> )
unter 30 m <sup>2</sup>	570	5,4	7,72	10,00
30 bis unter 45 m <sup>2</sup>	1.356	13,0	6,26	7,43
45 bis unter 60 m <sup>2</sup>	2.236	21,4	5,90	6,53
60 bis unter 75 m <sup>2</sup>	2.982	28,5	5,73	6,11
75 bis unter 90 m <sup>2</sup>	1.692	16,2	5,84	6,19
90 bis unter 105 m <sup>2</sup>	765	7,3	6,11	6,67
105 m <sup>2</sup> und mehr	861	8,2	6,56	7,33
<b>gesamt</b>	<b>10.462</b>	<b>100,0</b>	<b>5,95</b>	<b>6,55</b>

\* Die Angebotsmieten sind Medianwerte, d. h. 50 Prozent der jeweiligen Mieten liegen unterhalb des Medians, 50 Prozent oberhalb.

Quelle: empirica/IDN ImmoDaten GmbH

Abbildung 1:  
Angebotsmiete bei Neu-/Wiedervermietung im Mittel der Jahre 2007 bis 2011 nach Wohnungsgrößen



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung  
Eigene Darstellung nach Daten von empirica/IDN ImmoDaten GmbH

## Wohnungsangebote nach Preissegmenten

Rund 56 Prozent der Angebotsmieten bei Neu-/Wiedervermietung im Zeitraum Juli 2011 bis Juni 2012 liegen bei 5 bis unter 7 €/m². Im Mittel der Jahre 2007 bis 2011 lagen noch 70 Prozent der Angebotsmieten in dieser Preisklasse. Insbesondere hat die Anzahl der Inserate in der Preisklasse 5 bis unter 6 €/m² von 42,5 Prozent auf 26,3 Prozent abgenommen.

Deutliche Zunahme  
der Anzahl der Inserate im  
höherpreisigen Segment

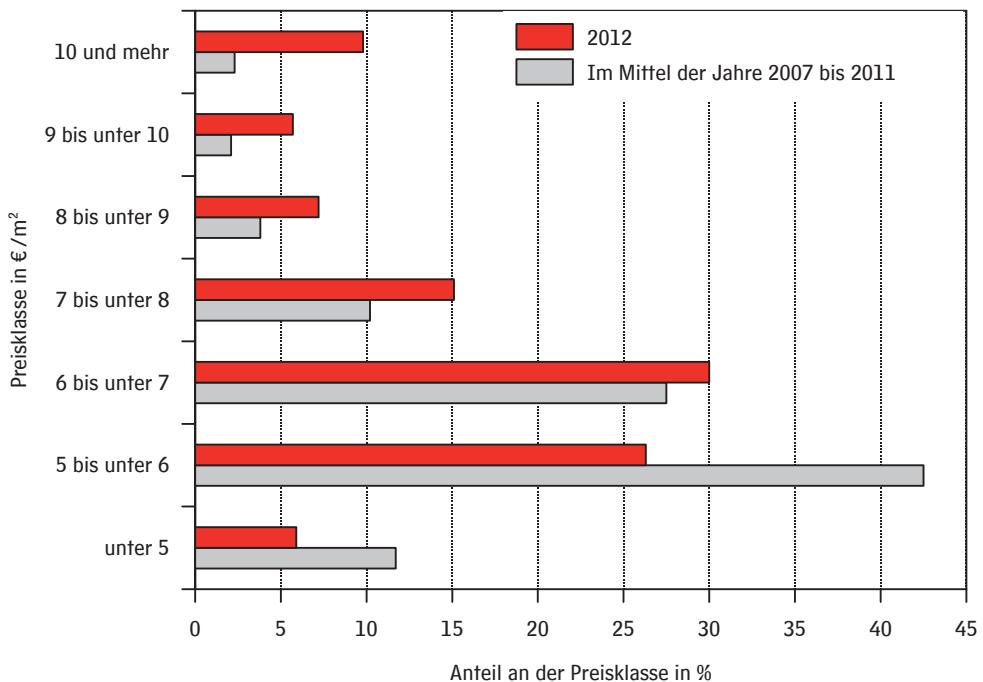
Tabelle 3:  
Verteilung der Angebote auf die Preisklassen 2012 in der Stadt Hannover

Preisklassen in €/m²	Anzahl Inserate 2012 (abs.)	Anteil 2012 (in %)	Im Mittel der Jahre 2007 bis 2011 (in %)	Zu-/Abnahme des Preissegments
unter 5 €/m²	618	5,9	11,7	↗
5 bis unter 6 €/m²	2.752	26,3	42,5	↗
6 bis unter 7 €/m²	3.135	30,0	27,5	↗
7 bis unter 8 €/m²	1.584	15,1	10,2	↗
8 bis unter 9 €/m²	751	7,2	3,8	↗
9 bis unter 10 €/m²	601	5,7	2,1	↗
10 €/m² und mehr	1.021	9,8	2,3	↗
<b>gesamt</b>	<b>10.462</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	

Quelle: empirica/IDN ImmoDaten GmbH

Gleichzeitig gibt es häufiger Angebote in den Preiskategorien 9 €/m<sup>2</sup> und mehr zu verzeichnen. Dies betrifft 2012 fast jede sechste neu zu vermietende Wohnung (15,5 Prozent), während es im Mittel der Jahre 2007 bis 2011 nur jede 22. angebotene Wohnung war (4,4 Prozent), die für 9 €/m<sup>2</sup> und mehr inseriert wurden. Gleichzeitig geht das Angebot an Wohnungen unter 5 €/m<sup>2</sup> zurück: Waren es im Mittel der Jahre 2007 bis 2011 11,7 Prozent, beträgt der Anteil an dieser untersten Preisklasse 2012 nur noch 5,9 Prozent aller Neu-/Wiedervermietungen (Tab. 3, Abb. 2).

Abbildung 2:  
Verteilung der Wohnungsangebote auf die Preisklassen im Mittel der Jahre 2007 bis 2011 und 2012 in der Stadt Hannover



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung  
Eigene Darstellung nach Daten von empirica/IDN Immobilien GmbH

### Wohnungsangebote nach Zimmerzahl

Fast 3/4 aller Angebote betreffen 2- und 3-Zimmerwohnungen

71,3 Prozent aller inserierten Wohnungen der Jahresauswertung 2012 sind 2- und 3-Zimmerwohnungen. 16,9 Prozent aller Mietwohnungsangebote sind 1-Zimmerwohnungen. Der Anteil der inserierten 4-Zimmerwohnungen beträgt 8,0 Prozent und der Anteil der Mietwohnungsangebote mit fünf und mehr Zimmern erreicht im Jahr 2012 lediglich 2,5 Prozent. Die Anzahl der Inserate an neu zu vermietenden 1- und 2-Zimmerwohnungen hat zugenommen im Vergleich mit den Vorjahren 2007 bis 2011. Die Anzahl der Inserate von Großwohnungen ist hingegen 2012 leicht rückläufig. Möglich ist, dass einige Wohnungsanbieter ihre 3- oder 4-Zimmerwohnungen geteilt haben. Die Nachfragesituation würde dies begünstigen, da hier eine höhere Rendite zu erwarten ist. Auch Untermietverträge (z. B. Einliegerwohnungen) können dazu beitragen, dass im Segment der kleineren Wohnungstypen eine Zunahme über die Jahre im Vergleich mit 2012 eingetreten ist.

Um die Verteilung auf die jeweiligen Wohnungstypen der Jahre 2007 bis 2011 mit dem Angebot von 2012 vergleichen zu können, wurde ein Mittelwert für die Vorjahreszeiträume gebildet. Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über eine Zunahme bzw. Abnahme eines bestimmten Angebotssegmentes bei Neu-/Wiedervermietungen des jeweiligen Wohnungstyps und über die Höhe der Angebotsmiete.

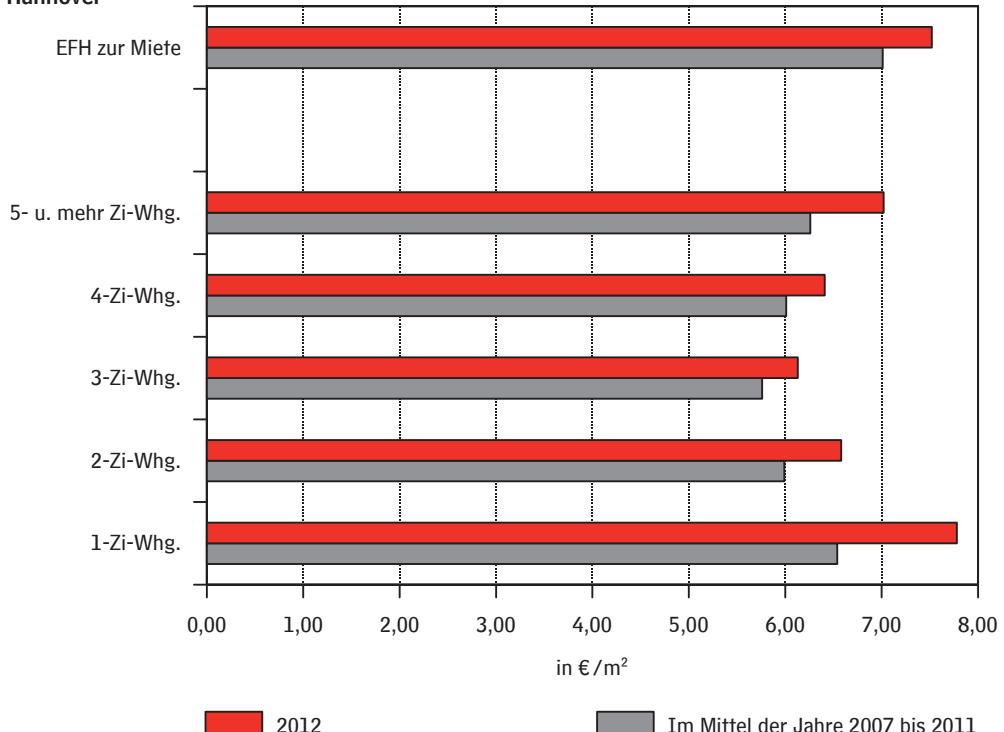
Tabelle 4:  
**Wohnungsangebote nach Zimmerzahl und Angebotsmiete\* 2012 in der Stadt Hannover**

Wohnungstyp	Anzahl Inserate (abs.)	Angebotsmiete 2012 (in €/m <sup>2</sup> )	Angebotsmiete im Mittel der Jahre 2007 bis 2011 (in €/m <sup>2</sup> )	Anteil 2012 (in %)	Anteil im Mittel der Jahre 2007 bis 2011 (in %)
1-Zi-Whg.	1.764	7,78	6,54	16,9	11,7
2-Zi-Whg.	3.593	6,58	5,99	34,3	30,2
3-Zi-Whg.	3.869	6,13	5,76	37,0	41,9
4-Zi-Whg.	836	6,41	6,01	8,0	10,1
5- u. mehr Zi-Whg.	257	7,02	6,26	2,5	3,7
EFH zur Miete	354	7,52	7,01	1,4	2,4
<b>gesamt</b>	<b>10.462</b>	<b>6,55</b>	<b>5,95</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

\* Die Angebotsmieten sind Medianwerte, d. h. 50 Prozent der Mieten liegen unterhalb des Medians, 50 Prozent oberhalb.

Quelle: empirica/IDN ImmoDatens GmbH

Abbildung 3  
**Angebotsmieten bei Neu-/Wiedervermietung nach Wohnungstyp im Mittel der Jahre 2007 bis 2011 und 2012 in der Stadt Hannover**



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung  
Eigene Darstellung nach Daten von empirica/IDN ImmoDatens GmbH

### Preisspanne der Angebotsmieten

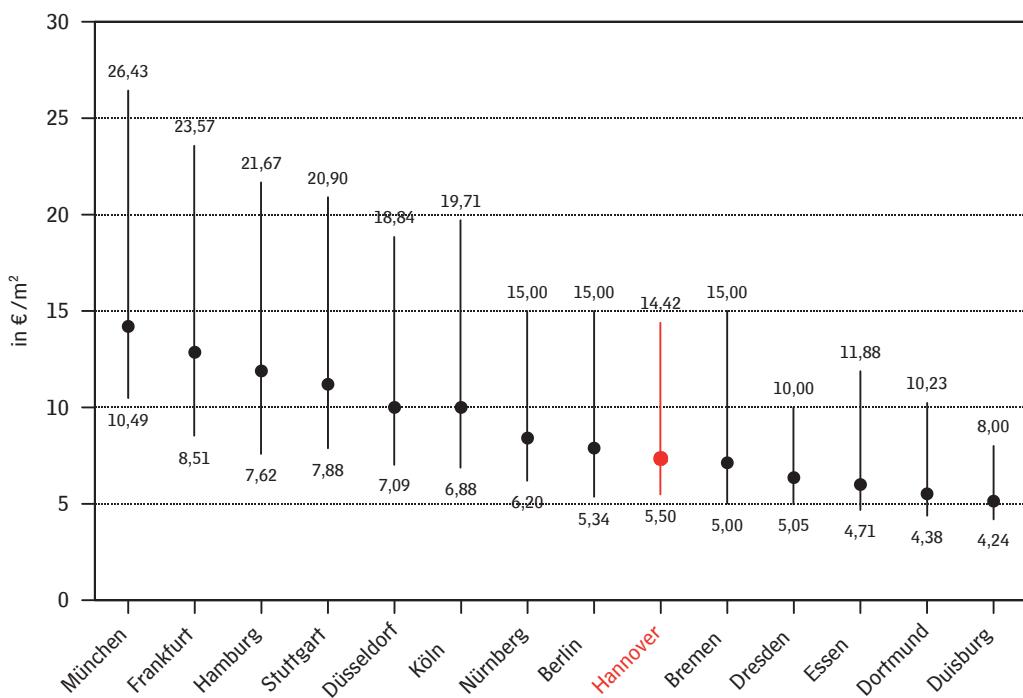
Die Abbildung 4 zeigt die Angebotspreisspannen, in denen 80 Prozent der Mietangebote liegen. Die jeweils 10 Prozent teuersten und 10 Prozent niedrigsten Mieten wurden als „Ausreißer“ nicht berücksichtigt.

Das Mietwohnungsangebot Hannovers bei Neu-/Wiedervermietungen fächert sich preislich deutlicher auf als dies in vorangegangenen Jahren der Preisdatenauswertung der Fall war.

Zur Einschätzung der Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietung kann der Vergleich der Angebotspreisspannen mit anderen Großstädten hilfreich sein.

Dieser Städtevergleich liegt nur für das 1. Halbjahr 2012 vor, so dass sich für Hannover zu den hier in Betracht stehenden Werten des Zeitraums Juli 2011 bis Juni 2012 Unterschiede ergeben.

Abbildung 4:  
Preisspanne der Angebotsmieten auf Basis des ersten Halbjahres 2012 in ausgewählten Großstädten



- Median, d. h. 50 Prozent der Mieten liegen unterhalb des Medians, 50 Prozent oberhalb.

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung  
Eigene Darstellung nach Daten von empirica/IDN Immobilien GmbH

Für das 1. Halbjahr 2012 liegt der Median in Hannover bei  $7,35 \text{ €/m}^2$ . Die Angebotspreise schwanken zwischen  $5,50$  und  $14,42 \text{ €/m}^2$ . Die Spanne liegt bei  $8,92 \text{ €/m}^2$ , d. h. 50 Prozent der Angebotsmieten liegen unter  $7,35 \text{ €/m}^2$ .

Für alle Städte zeigt sich, dass jeweils die Hälften der Angebotspreise, die unterhalb des Medians liegen, relativ eng beieinander liegen, während die Hälften oberhalb des Medians deutlich stärker auffächert. So liegen in Hannover jeweils 40 Prozent der Angebotsmieten zwischen  $5,50$  und  $7,35 \text{ €/m}^2$  und 40 Prozent der Angebotsmieten zwischen  $7,35$  und  $14,42 \text{ €/m}^2$  (die jeweils 10 Prozent am oberen und unteren Rand der Preisspanne werden nicht berücksichtigt).

Generell zeigen die Städte mit einem höheren Angebotsmietniveau auch eine deutlich größere Spreizung der Angebotsmieten. In München schwanken 80 Prozent der Angebotspreise bei Neu- und Wiedervermietung zwischen 10,49 und 26,43 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Spanne von 15,94 €/m<sup>2</sup>. Duisburg mit dem geringsten Median im Städtevergleich (5,14 €/m<sup>2</sup>) weist nur eine Spanne von 3,76 €/m<sup>2</sup> aus. Hier liegen 80 Prozent der Angebotsmieten zwischen 4,24 und 8,00 €/m<sup>2</sup>. Hannover liegt im unteren Drittel des Städtevergleichs.

**Preisspanne:**  
Hannover liegt im unteren  
Drittel der Vergleichsstädte

## IVD Preisdatenbank

Eine weitere Datenquelle für den Großstädtevergleich ist die Preisdatenbank des Immobilienverbands Deutschland (IVD). 2012 zeigen sich für alle Großstädte steigende Mietpreise bei Neu-/Wiedervermietungen um +5,8 Prozent (Baujahr bis einschließlich 1948) und +3,8 Prozent (Baujahr nach 1948). Nachdem in den Jahren zuvor vor allem die Angebotsmieten für Neubauobjekte gestiegen sind, werden zunehmend auch Mietwohnungen aus dem Bestand teurer.

Eine Altbauwohnung bis 1948 mit drei Zimmern und ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei mittlerem Wohnwert kostet bei Neu-/Wiedervermietung 2012 im Großstädtevergleich durchschnittlich 7,18 €/m<sup>2</sup>. Im Jahr 2011 lag der Durchschnittsmietzins der Vergleichsstädte noch bei 6,86 €/m<sup>2</sup> (+0,32 €/m<sup>2</sup>, +5,3 Prozent). Hannover lag 2011 mit einem Wert von 6,00 €/m<sup>2</sup> im Mittelfeld, für 2012 liegen keine Angaben vor. In München fällt der Mietpreis 2012 doppelt so hoch aus (12,00 €/m<sup>2</sup>), gefolgt von Stuttgart und Frankfurt (9,10 bzw. 9,60 €/m<sup>2</sup>). Deutlich preiswerter sind die Neu-/Wiedervermietungs-Mietpreise für Altbauwohnungen in Essen, Duisburg und Leipzig (4,60 bzw. je 4,80 €/m<sup>2</sup>).

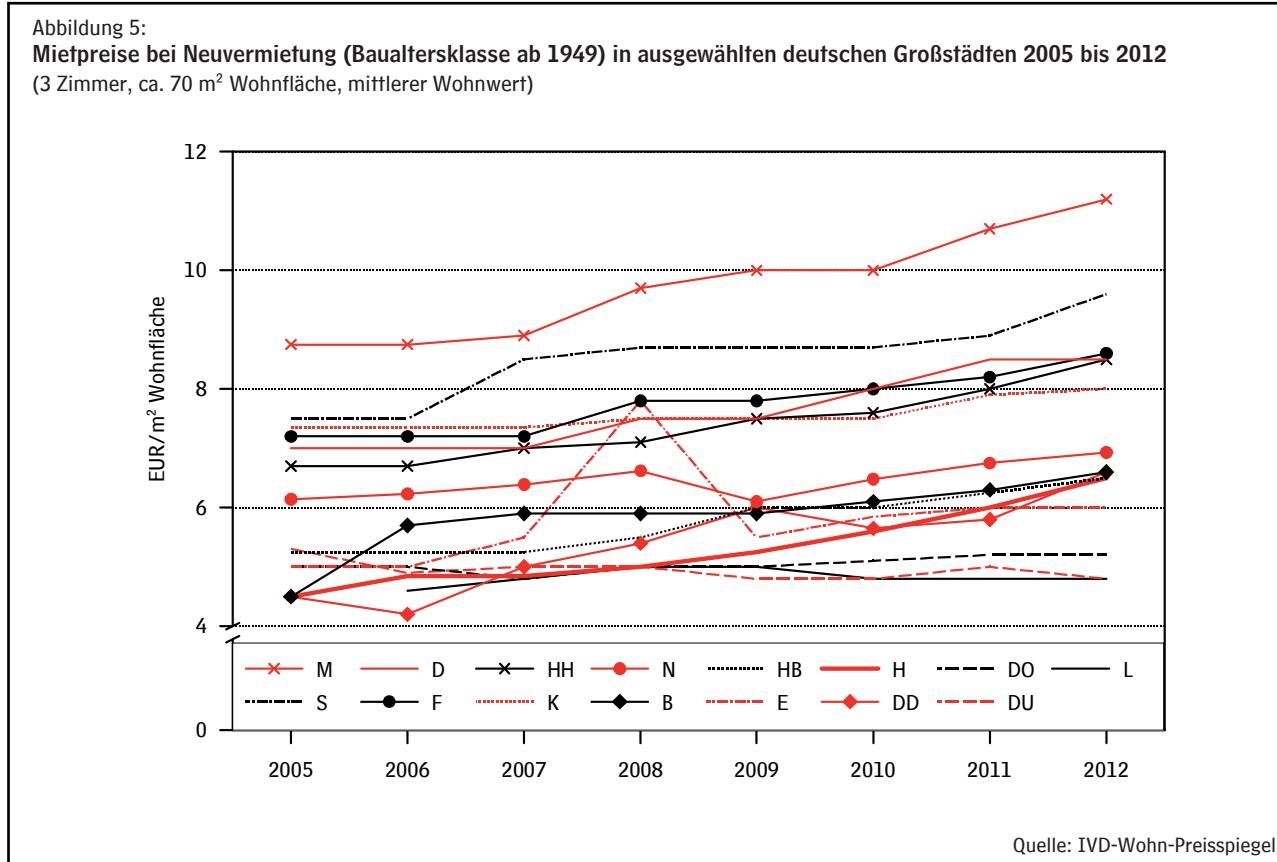
**Altbauwohnungen:**  
im Durchschnitt der  
Großstädte +5,3 Prozent

Der Neu-/Wiedervermietungspreis für Bestandswohnungen der Baualtersklasse ab 1949 beläuft sich 2012 im Durchschnitt der Großstädte auf 7,22 €/m<sup>2</sup> (+0,27 €/m<sup>2</sup>, +3,9 Prozent im Vergleich zu 2011). Als hochpreisig zeigen sich erneut München (11,20 €/m<sup>2</sup>), Stuttgart (9,60 €/m<sup>2</sup>), Frankfurt (8,60 €/m<sup>2</sup>), Düsseldorf und Hamburg (je 8,50 €/m<sup>2</sup>). Am unteren Ende der Mietpreisskala liegen Leipzig, und Duisburg (je 4,80 €/m<sup>2</sup>). Hannover liegt mit 6,50 €/m<sup>2</sup> im Mittelfeld.

**Bestandswohnungen**  
ab 1949 erbaut:  
+3,9 Prozent

Generell sind Mietpreise für Neubauwohnungen (Erstbezug im Berichtsjahr) mit drei Zimmern und ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei mittlerem Wohnwert am teuersten: Im Durchschnitt beträgt der angebotene Quadratmeterpreis 2012 in den Vergleichsstädten 10,39 €/m<sup>2</sup>, ein Plus seit 2011 um 1,64 €/m<sup>2</sup> bzw. +18,7 Prozent. Auch hierbei sind die Unterschiede groß: In München beträgt der Mietzins 14,50 €/m<sup>2</sup>, in Hamburg 13,10 €/m<sup>2</sup>, in Stuttgart 12,60 €/m<sup>2</sup>, in Frankfurt und Düsseldorf je 12,50 €/m<sup>2</sup>. Demgegenüber steht der Mietzins von 7,10 €/m<sup>2</sup> in Dresden. Für Hannover gibt es seit 2010 keine Angaben zu Angebotsmieten bei Neubauwohnungen aufgrund geringer Neubautätigkeit und der dadurch zu geringen Fallzahl.

**Neubauwohnungen**  
Erstbezug im Berichtsjahr:  
+18,7 Prozent



### Mietspiegel 2013 zu 2011

Der Mietspiegel gibt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in der Stadt. Er basiert auf den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches. Der Mietspiegel berücksichtigt nur Wohnungen, deren Miete seit mindestens einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten), eine Mieterhöhung nach Mietvertrag nicht ausgeschlossen ist, oder sich der verlangte Mietzins innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöht hat (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten) (vgl.: Region Hannover (2013), Mietspiegel Hannover 2013, Hannover). Ziel ist es, sich schnell und umfassend über die ortsübliche Vergleichsmiete informieren zu können.

2011 wurde für Hannover und die 20 weiteren Kommunen der Region erstmals ein Mietspiegel erstellt, so dass diese Datenquelle zur Darstellung der Preisentwicklung nun ebenfalls einbezogen werden kann. 2013 wurde der Mietspiegel zum ersten Mal fortgeschrieben.

2011 lag danach die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Hannover bei 5,82 €/m<sup>2</sup>. 2013 liegt die Vergleichsmiete bei 6,02 €/m<sup>2</sup>. Das ist ein Plus von 0,20 €/m<sup>2</sup> bzw. 3,4 Prozent. Dabei werden alle Mietspiegelfelder berücksichtigt, die im Mietspiegel 2011 und 2013 tatsächlich ausgewiesen wurden.

Tabelle 5:  
**Mietspiegel 2013**

	normale Wohnlage	bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1989	1990 bis 28.2.2012
normale Wohnlage	25 bis unter 45 m <sup>2</sup>		5,86	5,59	5,93			
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	5,90	5,73	5,79	5,52	5,42	6,53	7,05
	65 bis unter 85 m <sup>2</sup>	5,54	5,99	5,83	5,63	5,42	6,06	6,60
	85 m <sup>2</sup> und mehr	5,80	5,82	6,05	5,67	5,84	6,16	6,95
gute Wohnlage	25 bis unter 45 m <sup>2</sup>			6,29		5,91		
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	5,84	6,23	6,18	5,85	5,83		8,25
	65 bis unter 85 m <sup>2</sup>	6,08	5,94	6,26	5,89	5,43		8,36
	85 m <sup>2</sup> und mehr	5,88	6,10	6,37	6,55			8,05

rot = Höhere Nettokaltmiete im Vergleich zu 2011

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Eigene Darstellung nach Daten von F+B 2012

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. In fünf Mietspiegelfeldern sind Abnahmen der ortsüblichen Vergleichsmieten von 2013 auf 2011 festzustellen, in den restlichen 38 Feldern sind steigende Mieten feststellbar.

Somit ist mit dem Mietspiegel nun eine Möglichkeit gegeben, die Entwicklung der Bestandsmieten in der Stadt Hannover analysieren zu können. Außer dem Mietspiegel mit über 2.000 Fällen besteht keine weitere Datenquelle, um eine Einschätzung zur Höhe von Bestandsmieten in Hannover vornehmen zu können.

Tabelle 6:  
**Entwicklung der Vergleichsmieten 2013 zu 2011 in €/m<sup>2</sup>**

	normale Wohnlage	bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1989	1990 bis 28.2.2012
normale Wohnlage	25 bis unter 45 m <sup>2</sup>		0,35	-0,15	0,44			
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	0,56	0,07	0,41	0,03	-0,31	0,25	0,03
	65 bis unter 85 m <sup>2</sup>	0,15	0,60	0,43	0,11	0,07	-0,01	-0,37
	85 m <sup>2</sup> und mehr	0,68	0,42	0,14	0,14	0,46	0,11	-1,04
gute Wohnlage	25 bis unter 45 m <sup>2</sup>			0,22		0,56		
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	0,00	0,59	0,14	0,18	0,44		0,61
	65 bis unter 85 m <sup>2</sup>	0,10	0,05	0,38	0,24	0,11		0,98
	85 m <sup>2</sup> und mehr	-0,19	0,05	0,26	0,48			0,20

rot = Anstieg der Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> im Vergleich zu 2011Quelle: Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Eigene Darstellung nach Daten von F+B 2012

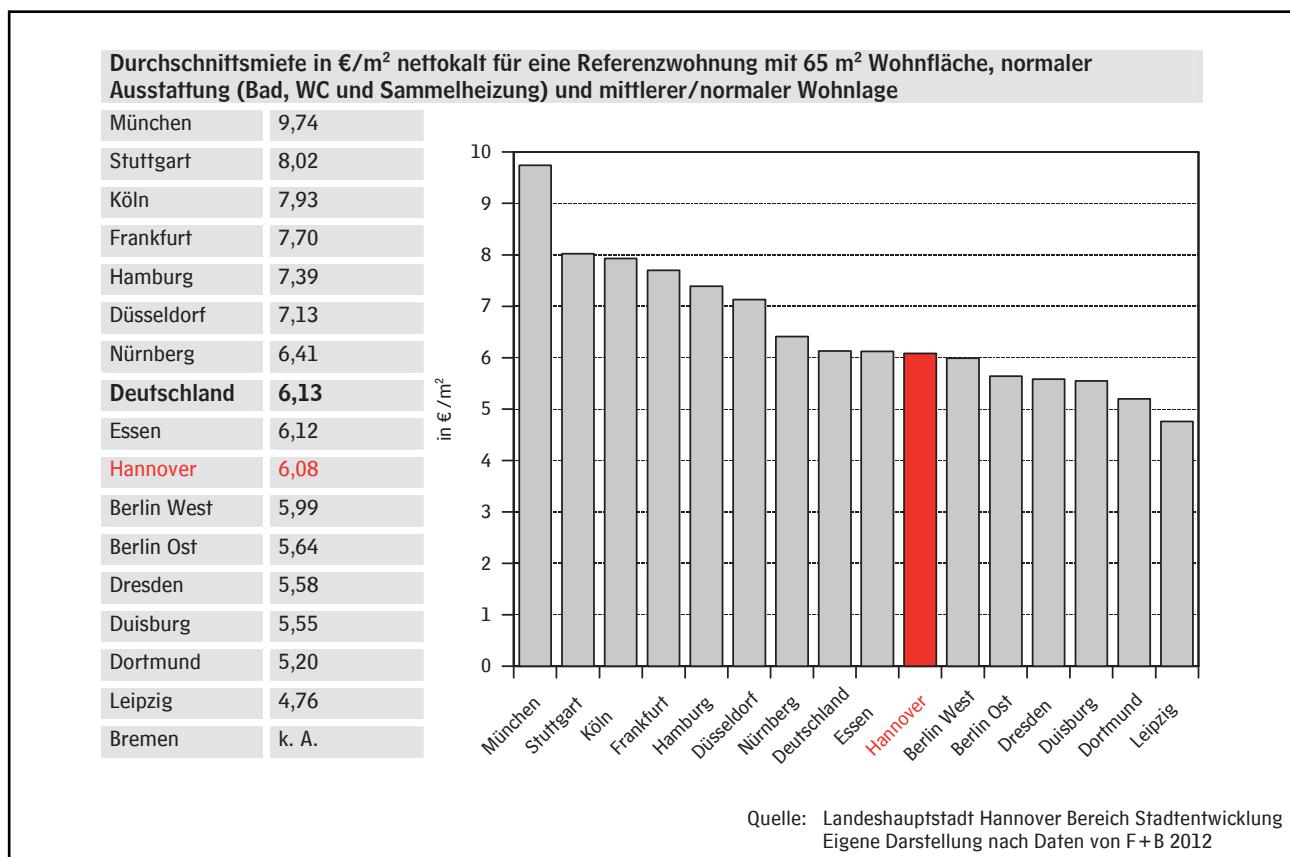
## F+B Mietspiegelindex

Der F+B Mietspiegelindex beschreibt die ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Referenzwohnung mit 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche in €/m<sup>2</sup> nettokalt bei normaler Ausstattung (Bad, WC und Sammelheizung) und in mittlerer/normaler Wohnlage. Durch den Mietspiegelindex ist es möglich, die örtlichen Bestandsmieten im Vergleich mit anderen Großstädten zu ermitteln.

Für Bremen wurde bisher kein Mietspiegel erstellt, daher liegen hier keine Daten vor. Im Berliner Mietspiegel werden nach wie vor für Berlin-West und Berlin-Ost unterschiedliche Vergleichsmieten ausgewiesen.

Hannover liegt bei 6,08 €/m<sup>2</sup> für eine Referenzwohnung mit den zuvor genannten Merkmalen im Mittelfeld der ausgewählten deutschen Großstädte. Am geringsten ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Leipzig mit 4,76 €/m<sup>2</sup> und am teuersten in München mit 9,74 €/m<sup>2</sup>.

Tabelle 7:  
F+B-Mietspiegelindex 2012 für ausgewählte Städte



## Verfügbarkeit von preiswertem Wohnraum

Die Verfügbarkeit preiswerter Wohnungen ist für die Bewertung des Wohnungsmarktes von besonderer Bedeutung. Aber sowohl die Nachfrage als auch das Angebot sind nicht einfach abzuschätzen. Da es in der Landeshauptstadt keine kleinräumige Einkommensstatistik gibt, lässt sich die Größenordnung der Gruppe der Menschen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, schwer abschätzen. Laut dem Institut für Arbeit und Qualifikation der Universität Duisburg-Essen geht man von bis zu 23 Prozent der Beschäftigten aus, die im Niedriglohnsektor erwerbstätig sind und knapp über dem Hartz IV Regelsatz liegen.

Zumindest für die Hartz IV-Empfänger lassen sich die Angemessenheitsgrenzen von Wohnungen prüfen. Um festzustellen, wie viele der angebotenen Wohnungen 2012 den Angemessenheitskriterien nach Fläche und Preis zur Verfügung stehen, wurden die Inserate danach gefiltert. Von den 10.367 angebotenen Wohnungen erfüllen 50,2 Prozent die Hartz-IV-Angemessenheitsdefinition nach Wohnfläche und Preis. Dieser Wert bildet aber die Verteilung von Wohnraum für die jeweiligen Haushaltstypen und die tatsächliche Verfügbarkeit an preiswertem Wohnraum nicht hinreichend ab.

Neben den Empfängerinnen und Empfängern von Transferleistungen konkurrieren auch Niedrigverdienerinnen und Niedrigverdiener um preiswerten Wohnraum. Es ist nicht gewährleistet, dass eine inserierte, nach den o.g. Kriterien angemessene Wohnung, tatsächlich von Personen angemietet werden kann, die darauf angewiesen sind. Eine in ihrer Größenordnung für Hannover besonders relevante Nachfragegruppe sind auch die Studierenden und Auszubildenden, die sich in Konkurrenz um preiswerten Wohnraum im Marktsegment der kleinen Wohnungen befinden.

Die Konkurrenz um  
preiswerten Wohnraum  
nimmt zu

Innerhalb der für 1-Personenhaushalte geeigneten Kategorie „50 m<sup>2</sup> je Person/354 € für eine Wohnung (Bruttokaltmiete)“ erfüllen 78,2 Prozent der angebotenen Wohnungen die Hartz-IV-Kriterien für 1-Personenhaushalte. An allen Wohnungsinseraten erreicht diese Kategorie einen Anteil von 13,2 Prozent.

Für 2-Personenhaushalte wären 60 m<sup>2</sup> bei 413 € entsprechend den Hartz IV-Kriterien angemessen, bei 3-Personenhaushalten wären es 75 m<sup>2</sup> und 507 € und bei 4-Personenhaushalten wären 85 m<sup>2</sup> bei 568 € gestattet.

Tabelle 8:  
**Angemessenheit nach Hartz IV**

	Wohnungsinserate, die nach Fläche dem jeweiligen Haushaltstyp zugeordnet werden (abs.)	Wohnungsinserate, die den Hartz IV-Kriterien Fläche <u>und</u> Preis des jeweiligen Haushaltstyps entsprechen (abs.)	Anteil der Wohnungsinserate, die nach Fläche <u>und</u> Preis für den jeweiligen Haushaltstyp angemessen sind (in %)	Anteil der Wohnungsinserate, die nach Fläche <u>und</u> Preis für den jeweiligen Haushaltstyp angemessen sind an allen Wohnungsinseraten (in %)
1-Pers.-Haushalte	1.764	1.380	78,2	13,3
2-Pers.-Haushalte	3.593	1.770	49,3	17,1
3-Pers.-Haushalte	3.869	1.959	50,6	18,9
4-Pers.-Haushalte	876	127	14,5	1,2
5- u. mehr Pers.-Haushalte	274	17	6,2	0,2
<b>auswertbare Inserate</b>	<b>10.376</b>	<b>5.253</b>	<b>50,6</b>	<b>50,6</b>

Quelle: empirica/IDN ImmoDaten GmbH

Das Angebot an geeigneten großen Wohnungen für Haushalte mit 5 und mehr Personen ist sehr knapp bemessen: Nur 2,6 Prozent (274 Wohnungsinserate) aller Wohnungsinserate entsprechen der Vorgabe für die Wohnfläche von 95 m<sup>2</sup> (bei jeder weiteren Person +10 m<sup>2</sup> mehr). Davon erfüllen nur 17 Wohnungen auch beide Kriterien nach Fläche und Preis (maximal 647 €, für jede weitere Person +76 € mehr). Das ist ein Anteil von 0,2 Prozent an allen Wohnungsangeboten eines Jahres. Dieser Anteil

ist nur theoretisch für Hartz-IV-Empfängerinnen und Empfängern verfügbar, da nicht abzuschätzen ist, ob diese dort einziehen (können). Grundsätzlich können sich auch Haushalte um die angebotene Wohnung bewerben, die sich durchaus eine höhere Miete leisten könnten, aber preisbewusst agieren.

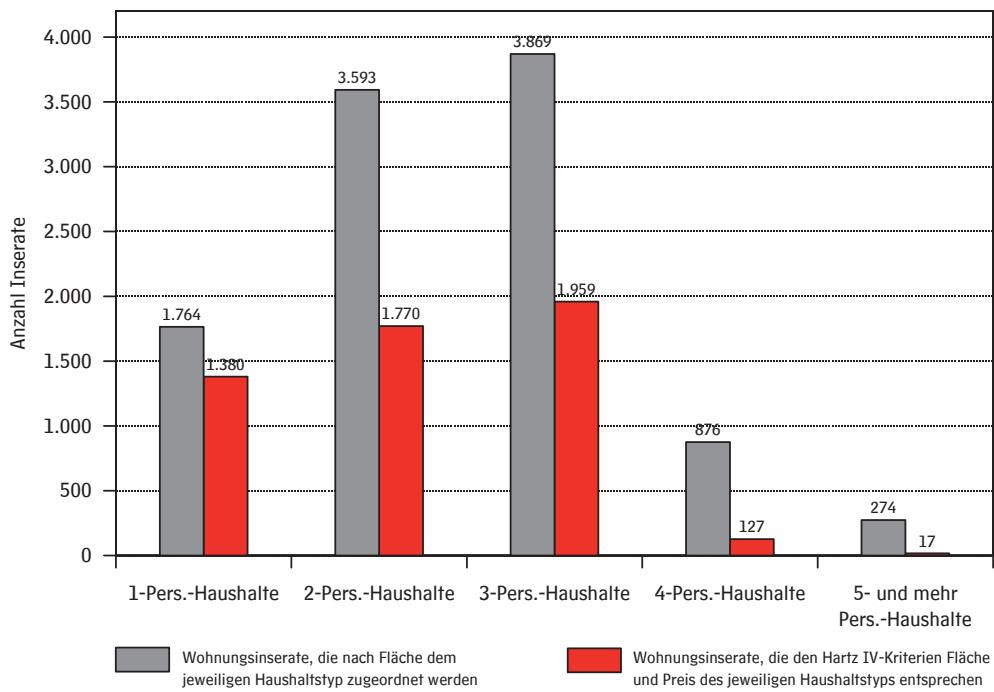
Die tatsächliche Verfügbarkeit von als angemessen definiertem Wohnraum hat zunehmend Bedeutung bei der Urteilsbildung der Sozialgerichte. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Angebote nach Fläche und Preis, die jeweils theoretisch zur Verfügung stehen, am gesamten Angebot innerhalb der definierten Kategorien. Grundsätzlich stehen aber auch Niedrigverdienende, die nicht Hartz-IV erhalten in Konkurrenz um diesen (preiswerten) Wohnraum.

Stellt man das Angebot am Mietwohnungsmarkt der Haushaltsstruktur der Hartz-IV-Bezieher gegenüber, so zeigt sich, dass das Angebot am Markt nur teilweise der Nachfragerstruktur entspricht: Von den 45.428 Bedarfsgemeinschaften sind im Dezember 2009 28.478 oder 62,7 Prozent Einpersonenhaushalte, 7.961 oder 17,5 Prozent Zweipersonenhaushalte und 8.989 oder 19,8 Prozent drei und Mehrpersonenhaushalte. Für die Nachfragegruppe der Mehrpersonenhaushalte ist davon auszugehen, dass es für sie auf dem freien Wohnungsmarkt schwieriger ist, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Abbildung 6:

#### Angemessenheit nach Hartz IV

Anzahl Wohnungsinserate, die nach der Fläche dem jeweiligen Haushaltstyp zugeordnet werden und davon Anzahl der Wohnungsinserate, die nach Fläche und Preis für den jeweiligen Haushaltstyp angemessen sind



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung  
Eigene Darstellung nach Daten von empirica/IDN ImmoDatens GmbH

## Stadtteilergebnisse für den Mietwohnungsmarkt

Im Betrachtungszeitraum Juli 2011 bis Juni 2012 wurden für die Stadt Hannover insgesamt 10.462 Mietwohnungsangebote ausgewertet. Das entspricht etwa 3,6 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes in der Stadt Hannover. Auf der Stadtteilebene reduziert sich die Zahl der Wohnungsangebote auf 9.750 (3,4 Prozent des Wohnungsbestandes), da ein Teil der Inserate keine Stadtteilzuordnung ermöglicht. Das städtische Mittel der Angebotsmiete bei Neu-/Wiedervermietungen liegt zwischen Juli 2011 und Juni 2012 bei 6,54 €/m<sup>2</sup>.

Seit Beginn der Preisdatenauswertung auf Stadtteilebene ist das Verhältnis der Stadtteile, die oberhalb bzw. unterhalb des Wertes für die Stadt liegen, annähernd gleich geblieben: 19 Stadtteile liegen jeweils über dem städtischen Mittel von 6,54 €/m<sup>2</sup> und 30 Stadtteile unterhalb. Damit differenziert sich der Stadtraum in Stadtteile mit teureren und preiswerteren Neu-/Wiedervermietungsangeboten.

Bevor die Stadtteile miteinander verglichen werden können, sind einige grundsätzliche Anmerkungen zu machen:

- ➔ Bei den Angebotsmieten kann davon ausgegangen werden, dass die anvisierten Mieten dem tatsächlichen Mietzins entsprechen. Allerdings können in den Stadtteilen in aufeinander folgenden Jahren große Schwankungen aufgrund eines in seinen Qualitäten sehr heterogenen Wohnungsangebotes auftreten. Um diese Schwankungen abzumildern, wurde für die Entwicklung der Angebotsmiete jeweils der Mittelwert für die Jahre 2007 bis 2009 und für 2010 bis 2012 berechnet und verglichen.
- ➔ Die bevölkerungsreichen Stadtteile wie List, Südstadt, Groß-Buchholz, Mitte haben einen hohen Gebäude- und Wohnungsbestand. Hier werden wesentlich mehr Inserate geschaltet als in anderen Teilen der Stadt.
- ➔ Stadtteile mit ausgeprägter Einfamilienhausstruktur oder geringer Bestandsdichte an Wohnungen in Miethäusern haben geringere Angebotszahlen (z.B. Isernhagen-Süd, Waldheim, Waldhausen, Bornum, Wülferode).
- ➔ In Stadtteilen mit einem hohen Anteil an Mietwohnungen von Wohnungsunternehmen fällt die Fallzahl der Inserate meist geringer aus, da einzelne Wohnungsunternehmen oft nur exemplarisch auf ihre Bestände in den Onlineportalen aufmerksam machen mit dem Hinweis auf eigene Homepages (z.B. Mühlenberg, Sahlkamp, Mittelfeld, Vahrenheide).
- ➔ In einigen Stadtteilen ist die Zahl an Belegrechtswohnungen hoch. Dieser (geförderte) Wohnungstyp ist in der Anzeigenauswertung unterrepräsentiert (z.B. Mittelfeld, Sahlkamp, Mühlenberg, Vahrenheide).
- ➔ In einigen Stadtteilen, die sowohl über gute und weniger attraktive Wohnlagen verfügen, fallen die Angebotsmieten für „Ortskundige“ auffallend niedriger aus als erwartet. Beispiele hierfür sind z.B. Stadtteile wie Döhren, Linden-Mitte, Herrenhausen und andere. Oft dürften hier Stadtteile hinsichtlich ihres tatsächlichen Wohnungsbestandes unterbewertet sein, da Wohnungen mit gutem Preis-Leistungsverhältnis oftmals gar nicht erst inseriert, sondern „unter der Hand“ weitervermietet werden.

Tabelle 9:

## Stadtteilergebnisse: Angebotsmieten bei Neu-/Wiedervermietung und deren Entwicklung

Stadtteile	Angebotsmiete 2012 (in €/m <sup>2</sup> )	Angebotsmiete im Mittel der Jahre 2007 bis 2012 (in €/m <sup>2</sup> )	Entwicklung der Angebotsmiete: Mittelwert 2010 bis 2012 zu 2007 bis 2009 (in %)
01 Mitte	6,72	6,04	14,2
02 Calenberger Neustadt	7,08	6,27	12,6
03 Nordstadt	6,80	6,21	8,6
04 Südstadt	7,38	6,59	11,2
05 Waldhausen	8,54	7,71	15,4
06 Waldheim	7,22	6,53	7,6
07 Bult	8,89	7,54	15,7
08 Zoo	8,11	7,51	11,7
09 Oststadt	7,60	6,83	9,6
10 List	6,89	6,37	7,3
11 Vahrenwald	6,69	5,98	11,6
12 Vahrenheide	5,98	5,68	4,6
13 Hainholz	6,28	5,92	6,7
14 Herrenhausen	5,78	5,51	3,3
15 Burg	5,75	5,44	4,7
16 Leinhausen	5,72	5,63	2,9
17 Ledeburg	5,71	5,41	8,0
18 Stöcken	6,00	5,74	4,7
19 Marienwerder	5,92	5,11	15,9
21 Sahlkamp	6,21	5,74	0,9
22 Bothfeld	5,85	5,83	2,7
24 Lahe	7,00	6,44	6,3
25 Groß-Buchholz	6,58	6,21	5,7
26 Kleefeld	6,45	6,02	13,1
27 Heideviertel	6,22	5,98	6,7
28 Kirchrode	7,22	6,43	8,6
29 Döhren	7,03	5,48	36,3
30 Seelhorst	7,14	6,22	8,9
31 Wülfel	6,01	5,71	5,7
32 Mittelfeld	6,32	5,96	11,3
33 Linden-Nord	6,36	5,97	7,3
34 Linden-Mitte	6,41	6,06	5,1
35 Linden-Süd	6,28	5,84	6,4
36 Limmer	6,08	5,75	6,7
37 Davenstedt	5,65	5,47	4,7
38 Badenstedt	6,00	5,66	6,9
39 Bornum	6,07	5,67	10,0
40 Ricklingen	6,29	5,86	8,1
41 Oberricklingen	6,00	5,70	3,3
42 Mühlenberg	5,17	5,08	-1,2
43 Wettbergen	6,14	5,86	6,5
44 Ahlem	6,35	5,81	8,5
45 Vinnhorst	6,97	6,24	9,0
47 Bemerode	6,22	5,99	-1,4
48 Isernhagen-Süd	10,42	*	*
50 Misburg-Nord	6,06	5,89	1,3
51 Misburg-Süd	6,19	5,91	5,7
52 Anderten	6,74	6,11	-1,9
53 Wülfelode	6,35	6,10	3,1
<b>Stadt</b>	<b>6,54</b>	<b>6,04</b>	<b>6,5</b>

\* In einzelnen Jahren zwischen 2007 bis 2012 erreicht der Stadtteil nicht genügend Fallzahlen

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung  
Eigene Darstellung nach Daten von empirica/IDN ImmoDaten GmbH

## Anmerkungen zu den Stadtteilergebnissen

Innenstadtnahe Stadtteile weisen zweistellige Steigerungsraten hinsichtlich der Entwicklung der Angebotsmieten auf. Dazu gehören u.a. Mitte, Calenberger Neustadt, Südstadt, Vahrenwald sowie die Oststadt.

Bornum, Marienwerder und Bult gehören zu den – hinsichtlich der Bevölkerungs- und Wohnungszahlen – kleineren Stadtteilen, in denen Schwankungen der Angebotsmieten stärker zum Tragen kommen.

Nur die drei Stadtteile Mühlenberg, Bemerode und Anderten haben leichte Rückgänge der anvisierten Angebotsmieten über die Jahre zu verzeichnen. Dabei sind die Ausgangswerte aber sehr unterschiedlich: Mühlenberg weist für 2012 eine Angebotsmiete von 5,17 €/m<sup>2</sup> aus, in Bemerode sind es 6,22 €/m<sup>2</sup> und in Anderten 6,74 €/m<sup>2</sup>.

Generell ist anzumerken, dass eine Erhöhung der Angebotsmieten immer auch in Abhängigkeit vom ausgehenden Niveau der Angebotsmiete zu beachten ist. Ein Beispiel: Die List und Linden-Nord weisen hier eine Erhöhung der anvisierten Angebotsmieten von 7,3 Prozent aus. In Linden-Nord beträgt das Ausgangsniveau 5,97 €/m<sup>2</sup> und in der List 6,37 €/m<sup>2</sup>.

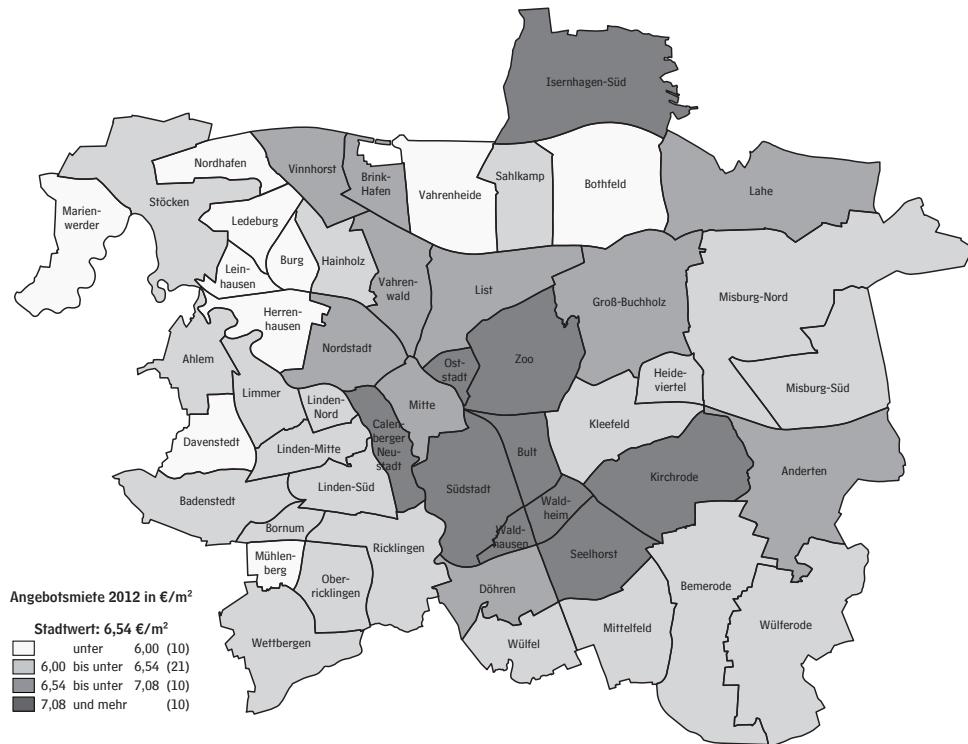
Einzelne Stadtteile zeigen seit Beginn der Angebotsauswertung 2007 immer wieder Ausreißerwerte auf: Dies ist den sehr unterschiedlichen Qualitäten im Wohnungsbestand geschuldet wie beispielsweise in Döhren mit kleineren Wohnungen „links der Hildesheimer Straße“ und Altbaubeständen sowie höherwertigem Wohnungsbestand der 90er Jahre „rechts der Hildesheimer Straße“. Auch Kleefeld hat unterschiedliche Angebotsstrukturen (Philosophenviertel einerseits wie auch genossenschaftliche Wohnungsbestände andererseits).

Tabelle 10:  
**Stadtteile mit hohen/niedrigen Angebotsmieten bei Neu-/Wiedervermietung in €/m<sup>2</sup> 2012**

Stadtteile mit hohen Angebotsmieten bei Neu-/Wiedervermietungen in €/m <sup>2</sup> 2012		Stadtteile mit niedrigen Angebotsmieten bei Neu-/Wiedervermietungen in €/m <sup>2</sup> 2012	
48 Isernhagen-Süd	10,42	42 Mühlenberg	5,17
07 Bult	8,89	37 Davenstedt	5,65
05 Waldhausen	8,54	17 Ledeburg	5,71
08 Zoo	8,11	16 Leinhausen	5,72
09 Oststadt	7,60	15 Burg	5,75
04 Südstadt	7,38	14 Herrenhausen	5,78
06 Waldheim	7,22	22 Bothfeld	5,85
28 Kirchrode	7,22	19 Marienwerder	5,92
30 Seelhorst	7,14	12 Vahrenheide	5,98
02 Calenberger Neustadt	7,08	18 Stöcken	6,00
<b>Stadt</b>	<b>6,54</b>	<b>Stadt</b>	<b>6,54</b>

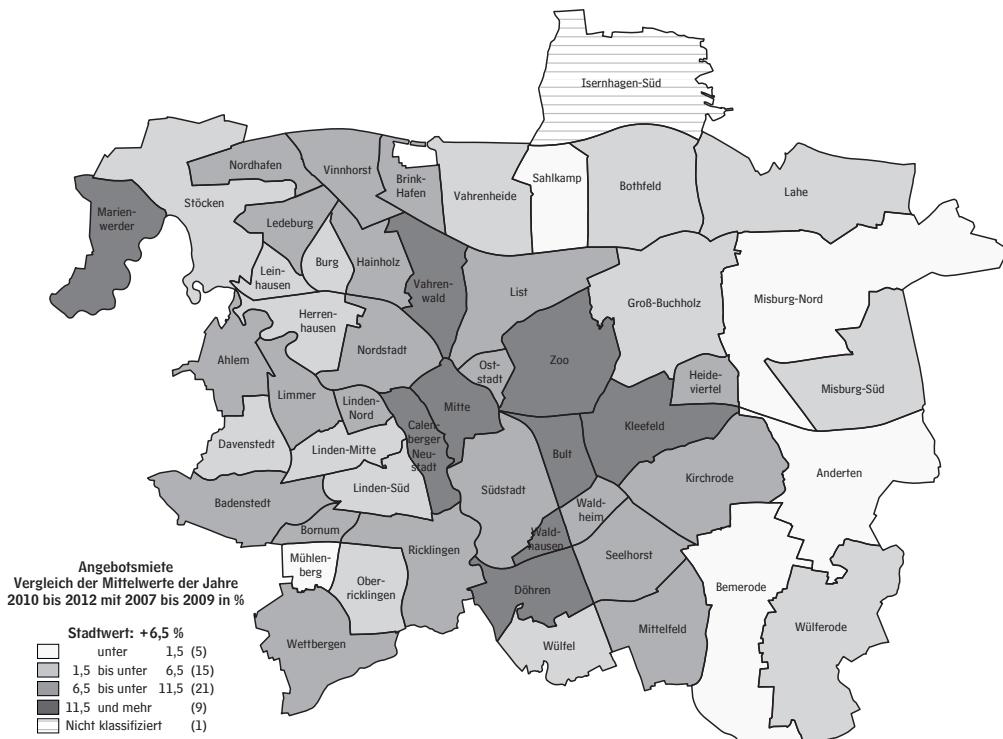
Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung  
Eigene Darstellung nach Daten von empirica/IDN ImmoDaten GmbH

Abbildung 7:  
Angebotsmiete bei Neu-/Wiedervermietungen 2012 in den Stadtteilen in €/m<sup>2</sup>



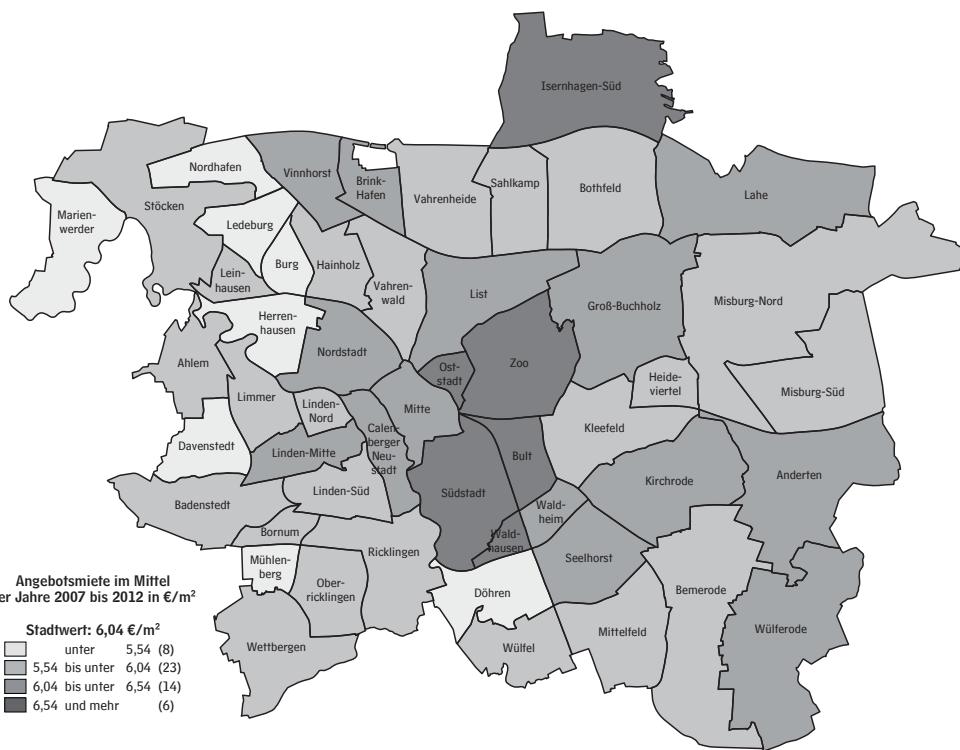
Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung  
Eigene Darstellung nach Daten von empirica/IDN ImmoDaten GmbH

Abbildung 8:  
Entwicklung der Angebotsmiete bei Neu-/Wiedervermietungen in den Stadtteilen 2010 bis 2012 und 2007 bis 2009 in %



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung  
Eigene Darstellung nach Daten von empirica/IDN ImmoDaten GmbH

Abbildung 9:

Angebotsmiete bei Neu- /Wiedervermietungen im Mittel der Jahre 2007 bis 2012 in den Stadtteilen in €/m<sup>2</sup>

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Eigene Darstellung nach Daten von empirica/IDN ImmoDaten GmbH



## Eigentumsmarkt

### Immobilienangebote 2012

Im Zeitraum Juli 2011 bis Juni 2012 wurden insgesamt 6.514 Inserate für Wohnimmobilien erfasst. Der Immobilienmarkt in der Landeshauptstadt Hannover wird deutlich dominiert durch Verkaufsangebote aus dem Bestand:

87,4 Prozent (5.696 Wohnimmobilien) sind Bestandsobjekte, d.h. bis einschließlich 1999 errichtet. Der Anteil inserierter Neubauimmobilien beträgt 12,9 Prozent (818 Wohnimmobilien). Diese Angaben verweisen auf die Baufertigstellungsstatistik der vergangenen Jahre, in denen neue Wohnungen fast ausschließlich im Ein- und Zweifamilienhaussegment entstanden sind, aber kaum im Geschosswohnungsbau. Bei den Auswertungen wird nach Bestand und Neubau unterschieden.

Am häufigsten werden Eigentumswohnungen, die vor dem Jahr 2000 errichtet wurden, angeboten

### Immobilienmarktsegmente

Bei zwei Dritteln aller Wohnimmobilienangebote handelt es sich um Eigentumswohnungen (67,1 Prozent, 4.370 Objekte). Bei Wohnimmobilien mit Fertigstellung nach 1999 dominieren hingegen Eigenheimangebote wie Reihen-, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser mit einem Anteil von 74,7 Prozent.

### Immobilienpreisangebote im Bestand und im Neubau

Die am teuersten angebotene Wohnform ist das freistehende Einfamilienhaus (315.000 €), gefolgt von der Doppelhaushälfte (219.000 €) und dem Reihenhaus (199.000 €). Dabei streuen die Angebotspreise für Bestands- bzw. Neubauobjekte insbesondere bei Eigentumswohnungen deutlich: Das Kaufpreisangebot für eine bis einschließlich 1999 erbaute Eigentumswohnung liegt bei 84.000 € (1.187 €/m<sup>2</sup>). Für eine neue, nach 1999 fertig gestellte Eigentumswohnung wird fast der dreifache Kaufpreis von 236.000 € (2.387 €/m<sup>2</sup>) verlangt (Tab. 10).

Das freistehende Einfamilienhaus wird am teuersten angeboten

Tabelle 11:

Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen und Eigenheime 2012 in Hannover

Objekttyp	Bestandsimmobilie		Neubauimmobilie*		Bestand u. Neubau ges.	
	Gesamtpreis in €	m <sup>2</sup> -Preis in €	Gesamtpreis in €	m <sup>2</sup> -Preis in €	Gesamtpreis in €	m <sup>2</sup> -Preis in €
<b>RH</b>	198.000	1.550	217.000	1.524	199.000	1.540
<b>DHH</b>	212.000	1.633	229.000	1.773	219.000	1.723
<b>Freisteh. EFH</b>	300.000	1.831	329.900	2.292	315.000	1.975
<b>Eigentumswhg.</b>	84.000	1.187	236.000	2.387	85.000	1.206

\*: Die Fallzahlen für Neubauimmobilien sind aufgrund geringer Bauintensität in der Stadt sehr gering und die Angaben dieses Segmentes daher weniger belastbar.

Quelle: empirica/IDN ImmoDaten GmbH

Abbildung 10:  
Kaufpreise für Bestandsimmobilien 2007 bis 2012 in €

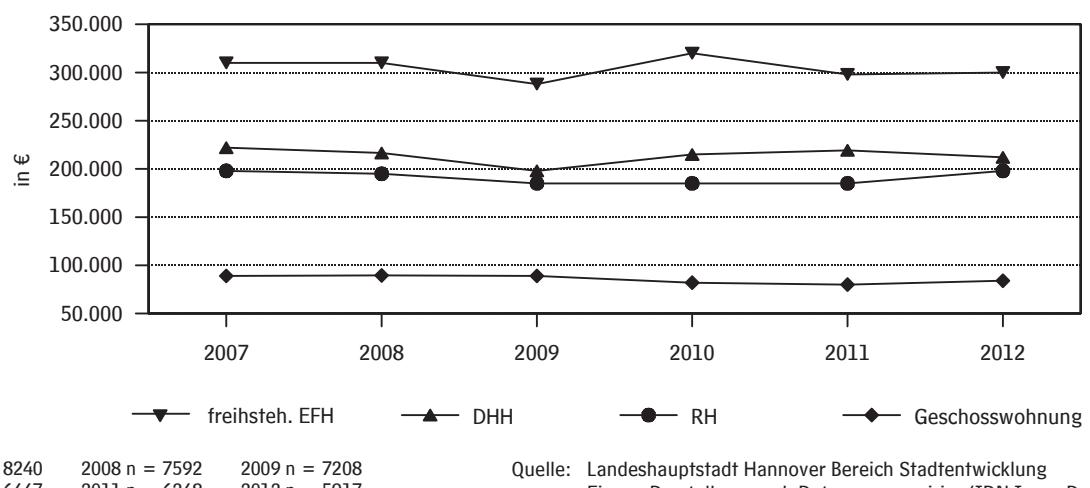


Abbildung 11:  
Kaufpreise für Neubauimmobilien 2007 bis 2012 in €

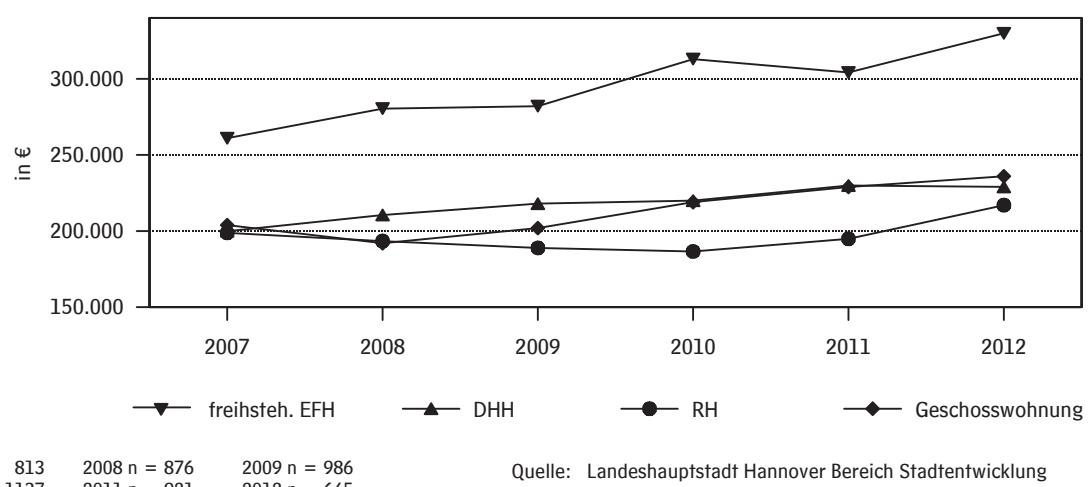
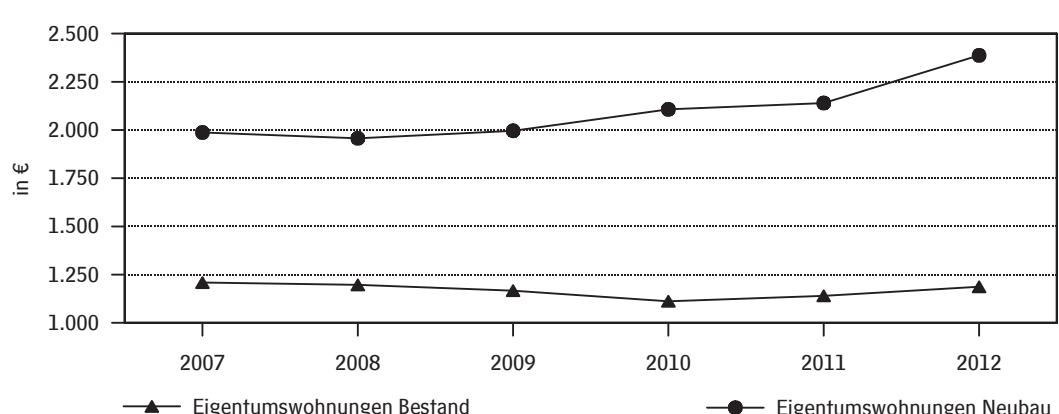


Abbildung 12:  
Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2007 bis 2012 in €



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung  
Eigene Darstellung nach Daten von empirica/IDN ImmoDaten GmbH

## Immobilienpreisangebote nach Baualtersklassen

Je nach Objekttyp verändern sich die anvisierten Verkaufspreise entsprechend den Baualtersklassen. So werden inserierte Neubauobjekte mit Fertigstellung nach 1999 teurer angeboten als noch vor fünf Jahren. Preisstabil und ebenfalls teurer als die Baualtersklassen 1949 bis 1999 werden Altbauwohnungen angeboten: Im Vergleich zu Kaufpreisangeboten der 1950er bis 1970er Jahre, deren Gesamtpreis zwischen 70.000 bis rund 76.000 € schwankt, werden Altbauwohnungen fast doppelt so teuer inseriert mit einem Gesamtpreis von 129.000 €. Am teuersten aber werden neu erbaute Eigentumswohnungen mit einem Gesamtpreis von 219.000 € angeboten. Hierbei fällt der Quadratmeterpreis fast doppelt so hoch aus wie bei den anderen Baualtersklassen (Tab. 11).

Neubauwohnungen und -immobilien sowie Altbauten werden teurer angeboten

Tabelle 12:  
Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen und Eigenheime je Baualtersklasse 2012 in Hannover

Baualtersklasse	Gesamtpreis Einfamilienhaus (in €)	Einfamilienhaus (in €/m <sup>2</sup> )	Gesamtpreis Eigentumswohnung (in €)	Eigentumswohnung (in €/m <sup>2</sup> )
vor 1950	222.500	1.521	129.000	1.398
1950 - 1959	199.000	1.582	70.000	1.179
1960 - 1969	203.750	1.585	75.900	1.105
1970 - 1979	215.000	1.647	75.000	1.043
1980 - 1989	249.000	1.790	99.000	1.298
1990 - 1999	258.450	1.905	120.000	1.554
ab 2000	269.975	1.814	219.000	2.318
<b>gesamt</b>	<b>241.975</b>	<b>1.764</b>	<b>85.000</b>	<b>1.206</b>

Quelle: empirica/IDN ImmoDaten GmbH

### IVD Preisdatenbank

Zur Einschätzung der Tendenz der Immobilienmarktes in Hannover hilft ein Blick auf die Preisdatenbank des IVD: Im Vergleich mit den 15 größten deutschen Städten zeigt sich, dass die Immobilienkaufpreisangebote für Einfamilienhäuser generell steigen, die absolute Höhe der anvisierten Kaufpreisangebote fallen in Hannover im Vergleich aber relativ moderat aus.

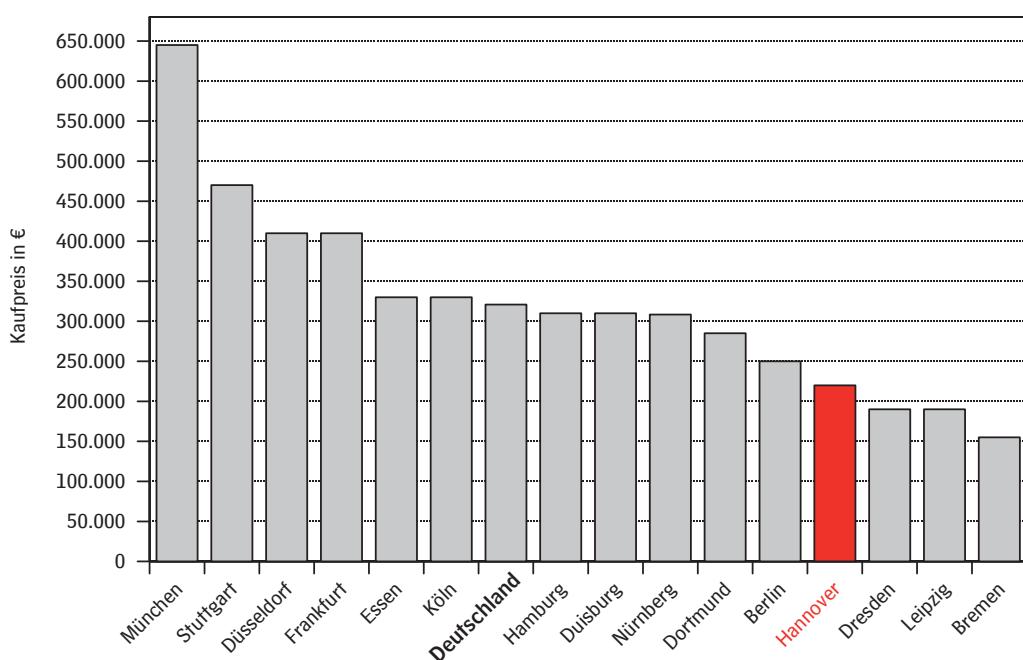
Laut IVD ist der Erwerb einer Wohnimmobilie in Hannover im Jahr 2012 im Vergleich weiterhin preisgünstig und somit attraktiv. Für ein bezugsfreies, freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Garage und Grundstück bei mittlerem Wohnwert wurden im Vergleich der 15 größten Städte Deutschlands durchschnittlich 320.893 € bezahlt. Dabei lag die Preisspanne zwischen 645.000 € in München und 155.000 € in Bremen. In Hannover lag der durchschnittliche Verkaufspreis bei 220.000 €.

Die Preissteigerung für das Reihenhaussegment betrug im Mittel der Vergleichsstädte im Vergleich zum Vorjahr 2011 durchschnittlich +4,6 Prozent bzw. +10.122 €. Für ein Reihenhaus wurden durchschnittlich 230.622 € bezahlt. Erneut sind München (490.000 €), Düsseldorf (310.000 €) und Frankfurt (300.000 €) höchstpreisig. Bremen (115.000 €), und Leipzig (125.000 €) waren am günstigsten, gefolgt von Hannover mit 160.000 €.

Für eine bezugsfreie Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> mit drei Zimmern und einem mittleren Wohnwert werden im Großstädtedurchschnitt 1.403 €/m<sup>2</sup> verlangt (+8,4 Prozent, +108 €/m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr 2011). Am unteren Ende der Kaufpreisskala liegt Leipzig (850 €/m<sup>2</sup>), gefolgt von Bremen und Essen (je 950 €/m<sup>2</sup>). In Hannover werden 1.000 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Die höchsten Quadratmeterkaufpreise werden in München (2.850 €/m<sup>2</sup>), Stuttgart (2.100 €/m<sup>2</sup>) und Düsseldorf (1.900 €/m<sup>2</sup>) gefordert.

Abbildung 13:

**Kaufpreise für bezugsfreie Eigenheime in ausgewählten deutschen Großstädten 2012**  
(Gesamtobjektpreis in €, freistehend, inkl. Garage und Grundstück, mittlerer Wohnwert ca. 125 m<sup>2</sup>)



Quelle: IVD-Wohn-Preisspiegel

## IVD Erschwinglichkeitsindex

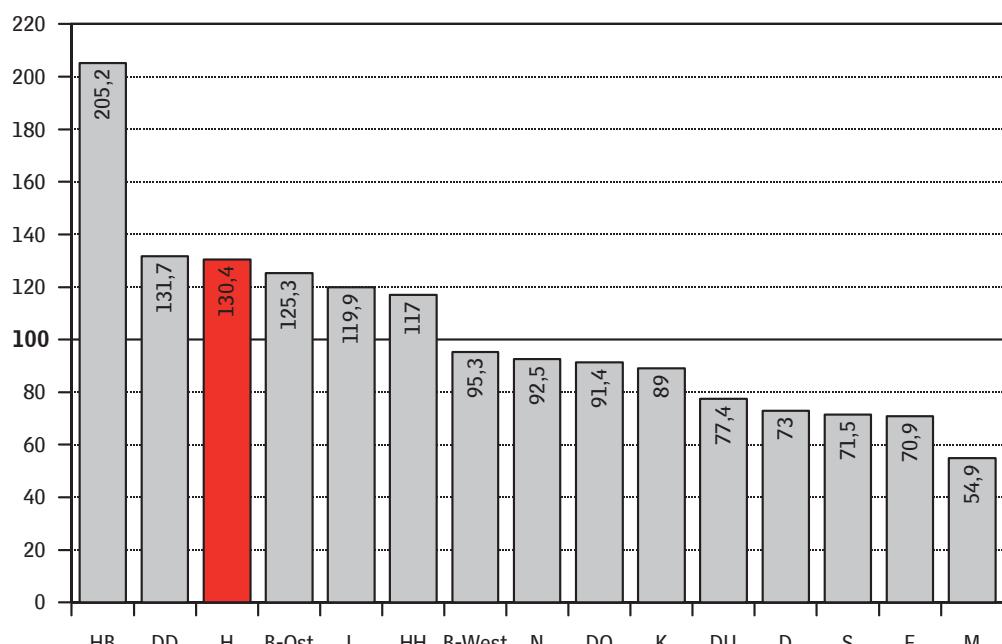
Die Einschätzung, dass Immobilienkaufpreise und -angebote in Hannover vergleichsweise erschwinglich sind, bestätigt der IVD-Erschwinglichkeitsindex. Dieser fasst die Faktoren Immobilienpreis, Zinsniveau und verfügbares Einkommen zu einer Kennzahl zusammen, die angibt, mit welcher Leichtigkeit ein Haushalt die zu zahlenden Raten für den Hauskredit bedienen kann. Bei einem Indexwert von 100 muss ein durchschnittlicher Haushalt 25 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens aufwenden, um den Kredit zu bedienen. Liegt der Index unter 100, benötigt ein Haushalt mehr als 25 Prozent des verfügbaren Einkommens und ist damit stärker belastet. Der IVD-Erschwinglichkeitsindex liegt für die meisten Städte des Großstadtvergleichs vor: Er bezieht sich auf einen Immobilienpreis für ein bezugsfreies und freistehendes Eigenheim (inklusive Garage und ortsüblich großem Grundstück) mit einem mittleren Wohnwert und 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Danach fällt der Erwerb von Wohneigentum hinsichtlich der oben genannten Faktoren einem Durchschnittshaushalt in Bremen deutlich am leichtesten, gefolgt von Dresden, Hannover, Berlin (Ost) und Leipzig. Einen hohen Erschwinglichkeitswert erreicht auch Hamburg: Dies erklärt sich durch das hohe Einkommensniveau und das dadurch entstehende gute Verhältnis des verfügbaren Einkommens zum Eigenheimpreis. Die Stadt mit dem niedrigsten Erschwinglichkeitswert und damit am schwersten für einen durchschnittlichen Haushalt zu stemmendem Immobilienkauf ist München, gefolgt von Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf.

Der IVD Erschwinglichkeitsindex weist Hannover für den Erwerb von Wohneigentum als günstig aus

Abbildung 14:

### IVD-Erschwinglichkeitsindex für ausgewählte deutsche Großstädte 3. Quartal 2012

Ein Index von 100 bedeutet, ein Haushalt benötigt 25 Prozent des verfügbaren Einkommens, um den Kredit zu tilgen. Beim Index über 100 fällt der Erwerb einer Wohnimmobilie leichter.



Quelle: IVD-Wohn-Preisspiegel

## Stadtteilergebnisse für den Immobilienmarkt

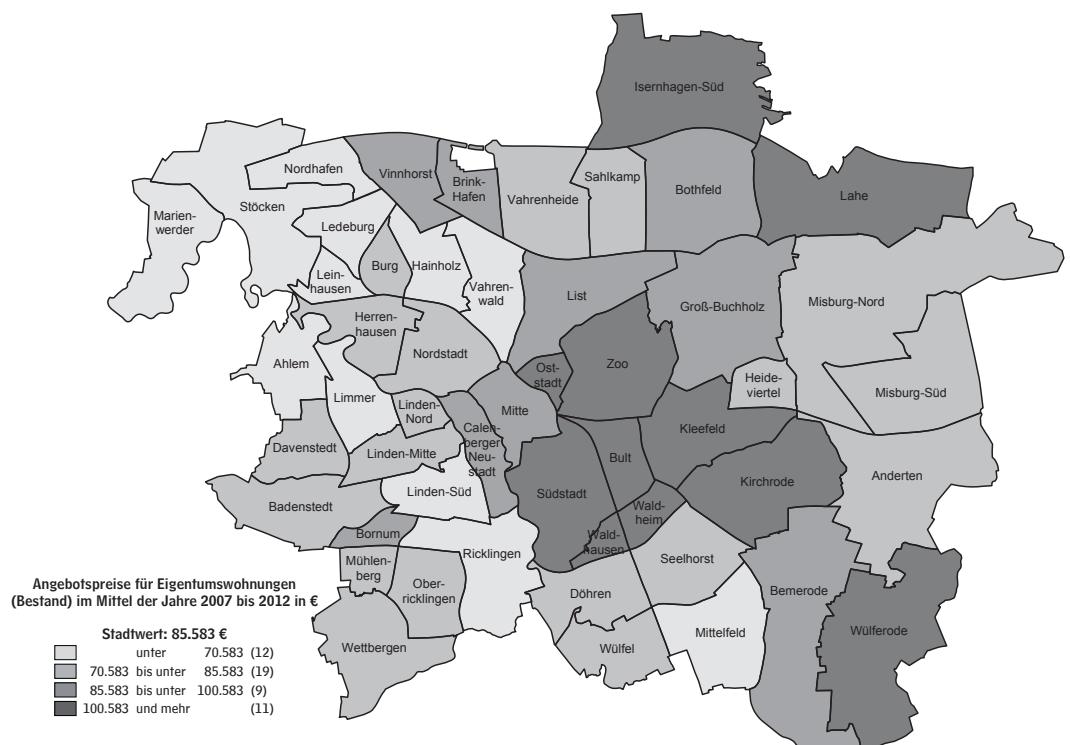
Die anvisierten Angebotspreise für zum Verkauf stehende Wohnimmobilien sind auch auf Stadtteilebene untersucht worden. Anders als bei den Angebotsmieten unterscheiden sich die anvisierten Verkaufspreise für Wohnimmobilien meist deutlich vom tatsächlich erzielten Verkaufspreis. Einerseits sind die zum Kauf angebotenen Wohnimmobilien in den einzelnen Stadtteilen in ihrer Qualität deutlich unterschiedlich, andererseits kann es auch innerhalb eines Stadtteils sehr unterschiedliche Wohnstandortqualitäten geben.

Dem versucht die Auswertung Rechnung zu tragen: Die Stadtteilergebnisse werden nicht für einzelne Beobachtungsjahre dargestellt, sondern im Mittel für die Jahre 2007 bis 2012, um die Schwankungen, die zustande kommen, dadurch dass Immobilien angeboten werden, die in Größe und Qualität sehr unterschiedlich sein können, zu minimieren. Durch den Mittelwert über die Beobachtungsjahre 2007 bis 2012 fallen auch die Ergebnisse einiger Stadtteile weniger deutlich ins Gewicht, in denen in einzelnen Jahren nicht ausreichend Fälle zur Verfügung gestanden haben.

Die Stadtteilergebnisse sind somit eher als Schlaglicht zu verstehen: Die Stadtteile Hannovers werden durch die Angebote „relativ sortiert“ und das Vorwissen über teurere und preiswertere Lagen wird bestätigt.

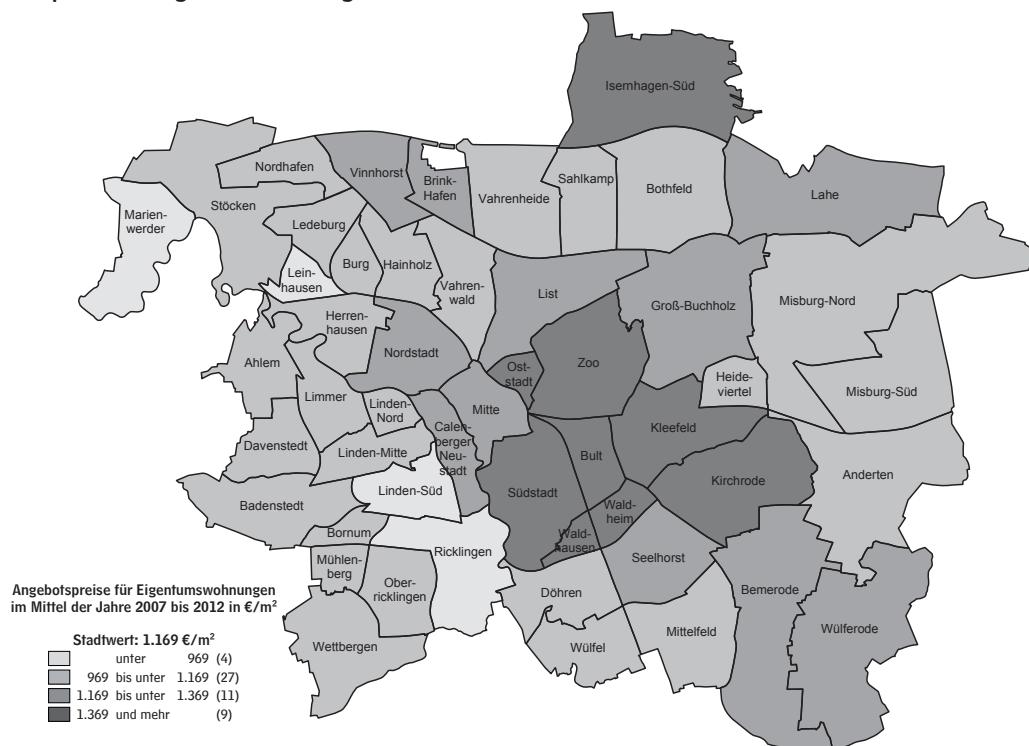
Abbildung 15:

Angebotspreise für Eigentumswohnungen in € in den Stadtteilen im Mittel der Jahre 2007 bis 2012



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung  
Eigene Darstellung nach Daten von empirica/IDN ImmoDaten GmbH

Abbildung 16:

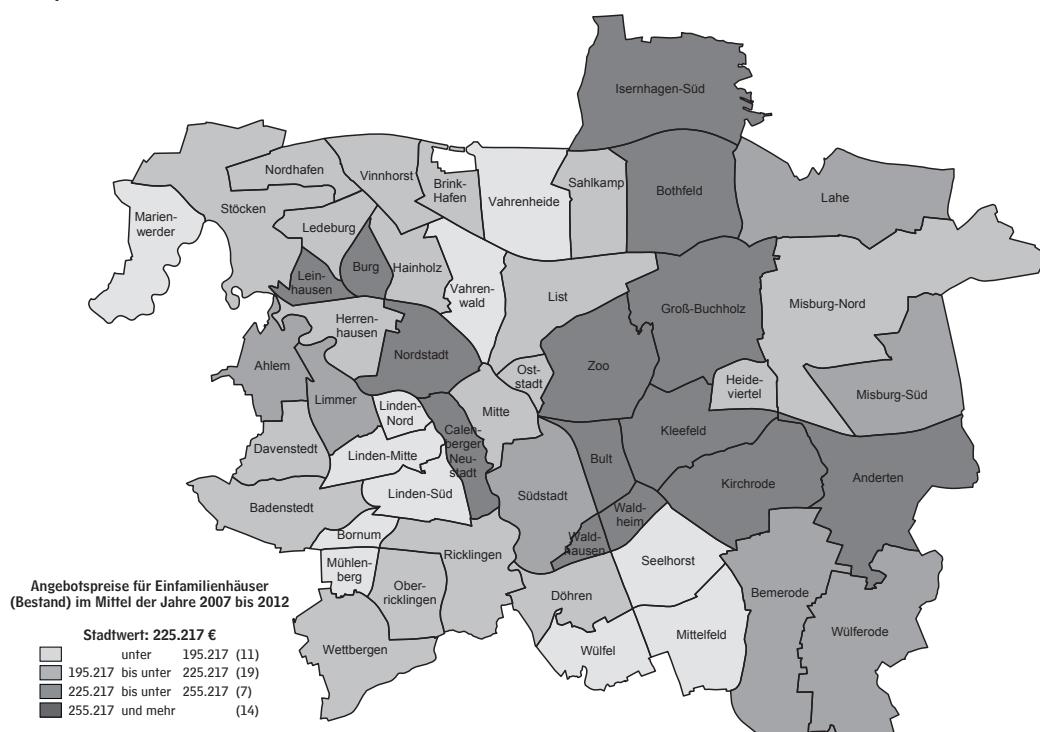
Angebotspreise für Eigentumswohnungen in €/m<sup>2</sup> in den Stadtteilen im Mittel der Jahre 2007 bis 2012

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Eigene Darstellung nach Daten von empirica/IDN ImmoDaten GmbH

Abbildung 17:

Angebotspreise für Einfamilienhäuser in € in den Stadtteilen im Mittel der Jahre 2007 bis 2012



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung

Eigene Darstellung nach Daten von empirica/IDN ImmoDaten GmbH

Tabelle 13:

## Stadtteilergebnisse: Angebotspreise für Immobilien im Mittel der Jahre 2007 bis 2012

Stadtteile – Mittelwerte der Jahre 2007 bis 2012	Gesamtpreis für Eigentumswohnungen aus dem Bestand in €	Eigentumswohnungen aus dem Bestand in €/m <sup>2</sup>	Gesamtpreis für Einfamilienhäuser aus dem Bestand in €
01 Mitte	89.917	1.225	225.075
02 Calenberger Neustadt	93.733	1.340	324.500
03 Nordstadt	84.700	1.222	283.333
04 Südstadt	113.067	1.415	231.750
05 Waldhausen	260.250	2.087	604.417
06 Waldheim	123.092	1.377	274.733
07 Bult	188.500	1.986	399.160
08 Zoo	205.292	1.984	361.833
09 Oststadt	149.750	1.605	204.333
10 List	91.725	1.270	196.442
11 Vahrenwald	63.340	1.025	180.563
12 Vahrenheide	76.700	1.004	194.458
13 Hainholz	65.600	993	221.700
14 Herrenhausen	77.875	1.106	217.000
15 Burg	75.542	994	264.839
16 Leinhausen	42.258	937	285.000
17 Ledeburg	65.914	1.001	211.992
18 Stöcken	65.208	1.032	196.442
19 Marienwerder	66.233	844	170.333
21 Sahlkamp	71.975	1.021	199.333
22 Bothfeld	86.792	1.152	291.167
24 Lahe	101.967	1.245	225.333
25 Groß-Buchholz	92.033	1.214	257.242
26 Kleefeld	104.567	1.490	579.000
27 Heideviertel	73.360	1.042	222.483
28 Kirchrode	128.250	1.401	334.567
29 Döhren	71.858	1.108	211.150
30 Seelhorst	75.542	1.191	194.317
31 Wülfel	71.267	1.079	139.833
32 Mittelfeld	53.670	1.008	142.830
33 Linden-Nord	80.408	1.143	96.000
34 Linden-Mitte	85.500	1.058	150.600
35 Linden-Süd	56.317	925	174.867
36 Limmer	61.671	980	228.750
37 Davenstedt	79.542	984	210.283
38 Badenstedt	80.738	1.073	219.645
39 Bornum	90.900	1.036	191.407
40 Ricklingen	57.317	962	198.330
41 Oberricklingen	75.983	1.109	206.984
42 Mühlenberg	77.983	978	177.708
43 Wettbergen	81.275	1.055	206.406
44 Ahlem	57.260	990	236.167
45 Vinnhorst	87.875	1.272	205.000
47 Bemerode	87.658	1.196	243.733
48 Isernhagen-Süd	131.292	1.411	381.833
50 Misburg-Nord	83.117	1.067	212.375
51 Misburg-Süd	84.863	1.017	229.600
52 Andertern	77.100	1.114	266.375
53 Wölferode	112.119	1.350	229.150
<b>Stadt</b>	<b>85.583</b>	<b>1.169</b>	<b>225.217</b>

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadtentwicklung  
 Eigene Darstellung nach Daten von empirica/IDN ImmoDaten GmbH

## Fazit

Bundesweit steigen die Angebots- und Bestandsmieten. Dies gilt auch für Hannover: Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2007 bis 2009 erhöhte sich die durchschnittliche Angebotsmiete bei Neu-/Wiedervermietung im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2012 um 6,5%. Die durchschnittliche Angebotsmiete bei Neu-/Wiedervermietung liegt in den sechs Beobachtungsjahren für die Stadt Hannover insgesamt bei 6,04 €/m<sup>2</sup>. Dies betrifft zwar nur die Mietwohnungsangebote bei Neu-/Wiedervermietung (3,5 Prozent des Wohnungsbestandes), aber auch die Bestandsmieten, die aus den Mietspiegeln für rund 500 städtische Kommunen vorliegen (F+B Mietspiegelindex), zeigen einen steilen Anstieg. Ein ausschlaggebender Grund sind möglicherweise die lang ausgebliebenen (energetischen) Sanierungen der Objekte in der Hand kleinerer Immobilieneigen tümer („Streubesitz“), die nun realisiert werden und sich im Mietpreis niederschlagen. Standen also in vorangegangenen Jahren vor allem steigende Mietnebenkosten (wie 2008 mit Preissteigerung von Heizöl bundesweit um +59,4 Prozent) im Fokus, ist es nun die Mietpreisdebatte.

**Hannover gehört im Bundesvergleich der Großstädte noch immer zu den preiswerteren Wohnstandorten**

Hannover weist im Großstädtevergleich die geringste Bauintensität mit 0,5 Neubauwohnungen je 1.000 Einwohner auf. Diese Neubauwohnungen entstanden in den letzten Jahren hauptsächlich im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Der Geschosswohnungsneubau findet im gehobenen Preissegment statt, während der geförderte Wohnungsbau derzeit brach liegt. Bei gleichzeitig auslaufenden Bindungen bedeutet dies ein Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes und preiswerter Wohnungen. Die Zahl der (kleinen) Haushalte, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, wird jedoch auch in Zukunft steigen. Im Teilmarkt der preiswerten und preisgebundenen Mietwohnungen bestehen bereits heute erste Engpässe.

**Wohnungsneubau findet kaum statt**

Hinzu kommen Verknappungen im Segment der (preiswerten) Großwohnungen. Im Betrachtungszeitraum 2011/2012 wuchs die Stadtbevölkerung um rund 4.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Gleichzeitig ist der Wohnungsleerstand abnehmend und kann derzeit fast nur noch die normalen Wohnungswechsel (Fluktuationsreserve) bedienen. Damit wird die Anspannung des Mietwohnungsmarktes deutlich.

Angesichts der wachsenden Bevölkerung und der geringen Neubauquote ist eine zunehmende Verknappung auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Hannover mit den einhergehenden Mietentwicklungen absehbar. Insbesondere beim preiswerten Angebot und hier insbesondere bei kleinen und großen Wohnungen wird es enger. Hier setzt u.a. das Wohnkonzept 2025 an, das den Wohnungsneubau insgesamt intensivieren und die Schaffung preiswerten Wohnraums befördern will. Hierzu sind verschiedene Handlungsansätze vorgesehen, wie etwa eine Wohnflächeninitiative und ein kommunales Förderprogramm.

Auf die Frage „was kostet eine Immobilie“, gibt es (k)eine klare Antwort: Die Angebotspreise sind in hohem Maße abhängig von der Ausstattung, dem Baulter und der Lage. Hierbei werden durch die Immobilienkaufpreisangebote einige Stadtteile als deutlich höherpreisig ausgewiesen (Zoo, Bult, Waldhausen, Kleefeld, Isernhagen-Süd).

**Nur einige Segmente steigen bei den Angebotspreisen für Wohnimmobilien**

Die Immobilienkaufpreisangebote zeigen folgenden Trend: Freistehende Einfamilienhäuser, die seit Jahren ununterbrochen stark nachgefragt werden, steigen hinsichtlich der anvisierten Verkaufspreise um +2,5 Prozent (Mittelwert 2010 - 2012 zu 2007 - 2009). Die Immobilienkaufpreisangebote für Eigentumswohnungen gaben hingegen um -8,0 Prozent beim Gesamtpreis und um -3,7 Prozent beim Quadratmeterpreis nach.

Da es sich fast ausschließlich um Immobilienkaufpreisangebote aus dem Bestand handelt, ist zu vermuten, dass diese oftmals (energetisch) unsaniert angeboten werden. Das Interesse der Menschen an den eigenen vier Wänden auf der Etage ist groß (Stichworte „Betongold“, Alterssicherung, Wohnriester etc.). Die Immobilienkaufpreisangebote für Eigentumswohnungen fallen in Hannover im Vergleich mit anderen Großstädten günstiger aus. Damit bleibt das Wohneigentum auf der Etage eine geeignete, preisgünstigere Alternative für die knappen Eigenheimangebote.



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Angebotsmiete bei Neu-/Wiedervermietung im Mittel der Jahre 2007 bis 2011 nach Wohnungsgrößen	11
Abbildung 2	Verteilung der Wohnungsangebote auf die Preisklassen im Mittel der Jahre 2007 bis 2011 und 2012 in der Stadt Hannover	12
Abbildung 3	Angebotsmieten bei Neu-/Wiedervermietung nach Wohnungstyp im Mittel der Jahre 2007 bis 2011 und 2012 in der Stadt Hannover	13
Abbildung 4	Preisspanne der Angebotsmieten auf Basis des ersten Halbjahres 2012 in ausgewählten Großstädten	14
Abbildung 5	Mietpreise bei Neuvermietung (Baualtersklasse ab 1949) in ausgewählten deutschen Großstädten 2005 bis 2012	16
Abbildung 6	Angemessenheit nach Hartz IV Anzahl Wohnungsinserate, die nach der Fläche dem jeweiligen Haushaltstyp zugeordnet werden und davon Anzahl der Wohnungsinserate, die nach Fläche und Preis für den jeweiligen Haushaltstyp angemessen sind	20
Abbildung 7	Angebotsmiete bei Neu-/Wiedervermietungen 2012 in den Stadtteilen in €/m <sup>2</sup>	24
Abbildung 8	Entwicklung der Angebotsmiete bei Neu-/Wiedervermietungen in den Stadtteilen 2010 bis 2012 und 2007 bis 2009 in %	24
Abbildung 9	Angebotsmiete bei Neu-/Wiedervermietungen im Mittel der Jahre 2007 bis 2012 in den Stadtteilen in €/m <sup>2</sup>	25
Abbildung 10	Kaufpreise für Bestandsimmobilien 2007 bis 2012 in €	28
Abbildung 11	Kaufpreise für Neubaumobilien 2007 bis 2012 in €	28
Abbildung 12	Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2007 bis 2012 in €	28
Abbildung 13	Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen in ausgewählten deutschen Großstädten 2012	30
Abbildung 14	IVD-Erschwinglichkeitsindex für ausgewählte deutsche Großstädte 3. Quartal 2012	31
Abbildung 15	Angebotspreise für Eigentumswohnungen in € in den Stadtteilen im Mittel der Jahre 2007 bis 2012	32
Abbildung 16	Angebotspreise für Eigentumswohnungen in €/m <sup>2</sup> in den Stadtteilen im Mittel der Jahre 2007 bis 2012	33
Abbildung 17	Angebotspreise für Einfamilienhäuser in € in den Stadtteilen im Mittel der Jahre 2007 bis 2012	33

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Angebotsmieten bei Neu-/Wiedervermietungen 2005 bis 2012 in der Stadt Hannover (in €/m <sup>2</sup> )	9
Tabelle 2	Verteilung von Wohnungsgröße und Angebotsmiete 2012 bei Neu-/Wiedervermietung in der Stadt Hannover	10
Tabelle 3	Verteilung der Angebote auf die Preisklassen 2012 in der Stadt Hannover	11
Tabelle 4	Wohnungsangebote nach Zimmerzahl und Angebotsmiete 2012 in der Stadt Hannover	13
Tabelle 5	Mietspiegel 2013	17
Tabelle 6	Entwicklung der Vergleichsmieten 2013 zu 2011 in €/m <sup>2</sup>	17
Tabelle 7	F+B Mietspiegelindex 2012 für ausgewählte Städte	18
Tabelle 8	Angemessenheit nach Hartz IV	19
Tabelle 9	Stadtteilergebnisse: Angebotsmieten bei Neu-/und Wiedervermietung und deren Entwicklung	22
Tabelle 10	Stadtteile mit hohen/niedrigen Angebotsmieten bei Neu-/Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup> 2012	23
Tabelle 11	Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen und Eigenheime 2012 in Hannover	27
Tabelle 12	Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen und Eigenheime je Baualtersklasse 2012 in Hannover	29
Tabelle 13	Stadtteilergebnisse: Angebotspreise für Immobilien im Mittel der Jahre 2007 bis 2012	34

## Schriften zur Stadtentwicklung

- 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 Februar 2009
- 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 LHH 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
- Heft 80.8 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema: Ausgleich statt Spaltung Konfliktshilfung als Beitrag zur Gewaltprävention - Hannover Juni 2001
- Heft 80.7 Dialog zur Stadtentwicklung Zukunft Hannover - Handlungsprogramm Stadtentwicklung 2001-2005 - Entwurf - Hannover Mai 2000
- Heft 80.6 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema: Urbane Lebensqualität - Ein Manifest für die Öffentlichen Räume - Hannover September 1999
- Heft 80.5 Dialog zur Stadtentwicklung Leitthema: Starker Standort - Hannover September 1999
- Band 1 bis 80.4 vergriffen