

**SCHRIFTEN ZUR  
STADTENTWICKLUNG**

**137**

**WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG  
IN DER LANDESHAUPTSTADT  
HANNOVER 2019**



Schriften zur Stadtentwicklung 137

Herausgeber:           Landeshauptstadt Hannover  
                              Der Oberbürgermeister  
                              Dezernat für Stadtentwicklung und Bauen  
                              Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
                              Rudolf-Hillebrecht-Platz 1  
                              30159 Hannover

Erarbeitung:           Bereich Stadtentwicklung  
                              Tel.:   (0511) 168 44842  
                              Fax:   (0511) 168 45020  
                              Mail:  61.5@hannover-stadt.de

## Einleitung

Mit diesem Band liegt der siebte Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung in der Landeshauptstadt Hannover vor.

Mit ihren wohnungspolitischen Maßnahmen verfolgt die Stadt Hannover das Ziel eines lokalen Wohnungsmarktes, der die vielfältigen Wohnbedürfnisse der hier lebenden Menschen zufriedenstellen kann, und auch zukünftige Wohnbedarfe deckt. Dafür sollen Wohnungsangebote vorhanden sein oder geschaffen werden, die den - je nach Lebenssituation der Nachfragenden sehr unterschiedlichen - Ansprüchen an die Lage, die Ausstattung und den Preis des Wohnraums entsprechen können.

Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft sind mit der Hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 bereits Erfolge erzielt worden. So konnte die Wohnungsbautätigkeit deutlich gesteigert werden auf über 1.500 neu gebaute Wohnungen 2018 und 2019 nochmals 1.300 Wohnungen. Mit dem mehrfach fortgeschriebenen kommunalen Förderprogramm hat die Stadt Hannover für den Wohnungsbau eine positive Perspektive eröffnet, die sich in den Zahlen der bereits fertiggestellten und im Bau befindlichen geförderten Wohnungen niederschlägt: Seit 2016 entstanden 505 geförderte Wohnungen neu, weitere 578 befinden sich 2020 im Bau. Über 1.000 geförderte Wohnungen sind konkret in der Planung.

Die große Herausforderung zur nachfragegerechten Weiterentwicklung des angespannten hannoverschen Wohnungsmarktes besteht aber weiterhin. Hierbei gilt auch zukünftig der Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen und auch dem freifinanzierten Mietwohnungsbau im bezahlbaren Preissegment eine besondere Aufmerksamkeit. Einzelne Marktsegmente, z.B. alten- und behindertengerecht ausgestattete Mietwohnungen, studierendentaugliche sowie große preisgünstige Wohnungen für Familien müssen ergänzt werden. Denn nach wie vor weisen alle Segmente steigende Angebotspreise für Mieten wie auch für Immobilien auf bei einem gleichzeitig wachsenden Bevölkerungsanteil, der auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen ist.

Zur Einordnung in bundesweite Entwicklungen erfolgt in Kapitel 1 ein Vergleich von Wohnungsmarkttrends in den bevölkerungsreichsten deutschen Großstädten. In Kapitel 2 und 3 werden die Angebots- und Nachfragestrukturen des hannoverschen Wohnungsmarktes beschrieben. Kapitel 4 analysiert die Angebotssituation und die Preisentwicklung des Mietwohnungs- und Immobilienmarktes in Hannover.

Die Wohnungsmarktbeobachtung in der Landeshauptstadt richtet ihren Fokus normalerweise auf die hannoverschen Stadtteile: In Form von zweiseitigen Stadtteilblättern wird ein schneller Überblick über wohnungsmarktrelevante Strukturen und Entwicklungen im jeweiligen Stadtteil möglich. Da zur Berichtlegung die Daten zum 31.12.2019 noch nicht vorlagen, wird der Stadtteilbericht erst im Frühjahr 2021 folgen.

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht zeigt Strukturen des Wohnungsmarktes auf und macht die Entwicklungen der letzten Jahre nachvollziehbar. Er stellt Entscheidungsträger\*innen und Interessierten notwendige, grundlegende Informationen zum Wohnungsmarkt der Stadt zur Verfügung.

	<b>Seite</b>
<b>Titelblatt</b>	<b>1</b>
<b>Impressum</b>	<b>2</b>
<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>4</b>
<b>1 Hannover – Auf einen Blick</b>	<b>6</b>
1.1 Wohnungsmarkttrends in ausgewählten deutschen Großstädten	8
1.2 Daten, räumliche Differenzierungen und zeitliche Bezüge	11
<b>2 Nachfrage in der Stadt Hannover – Auf einen Blick</b>	<b>13</b>
2.1 Bevölkerungsentwicklung	14
2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen	16
2.3 Altersstrukturen und -entwicklung	18
2.4 Haushalte - Strukturen und Entwicklung	20
2.5 Durchlässigkeit des Wohnungsmarktes	22
2.6 Studierende auf dem Wohnungsmarkt	24
2.7 Nachfragende von preiswertem Wohnraum in der Stadt Hannover	26
<b>3 Angebot in der Stadt Hannover – Auf einen Blick</b>	<b>28</b>
3.1 Wohnungs- und Gebäudestrukturen	29
3.2 Wohnungsneubau	32
3.3 Wohnungsleerstand	35
3.4 Belegrechtswohnungen und Wohnraumversorgung	38
3.5 Angebote für Nachfragende mit Bedarf an preiswertem Wohnraum	40
<b>4 Übersicht Preisdaten</b>	<b>42</b>
4.1 Inserierte Mietwohnungen und Wohnimmobilien	43
4.2 Übersicht Mieten	45
4.3 Strukturen inserierter Mietwohnungen	50
4.4 Verfügbarkeit von Mietwohnungen entsprechend den Angemessenheitskriterien	57
4.5 Übersicht Wohnimmobilienpreise	59
4.5.1 Angebotsauswertung Eigentumswohnungen	60
4.5.2 Angebotsauswertung Wohnhäuser	63
<b>Anhang</b>	
Abbildungsverzeichnis	67
Tabellenverzeichnis	68
Schriftenverzeichnis	69



## 1. Hannover – Auf einen Blick

Im Folgenden wird ein schneller tabellarischer Überblick über wohnungsmarktrelevante Entwicklungen gegeben.

**2019 waren 83 % der befragten Hannoveraner\*innen sehr zufrieden oder zufrieden mit dem Wohnstandort Hannover**

Hannover wächst: Zwischen Ende 2011 und Ende 2019 ist die Bevölkerung um 5,4 % (+ 27.942) gewachsen. Die regelmäßig durchgeführte Repräsentativbefragung zeigt, dass die Menschen gern in der Stadt Hannover leben, denn die allgemeine Zufriedenheit mit dem Wohnstandort Hannover ist hoch: 2019 waren 83 % der befragten Hannoveraner\*innen sehr zufrieden oder zufrieden. Bei der Befragung Umgezogener im Jahr 2017 gaben 74 % an, innerhalb der Stadt Hannover bleiben zu wollen, falls ein Umzug erneut anstehen sollte. Mehr Menschen benötigen mehr Wohnraum, die Nachfrage nach Wohnraum bleibt daher groß und die Wohnungen knapp.

Haushalte bilden im eigentlichen Sinne die Nachfrage nach Wohnungen ab. Zwischen 2011 und 2019 ist die Zahl der Haushalte um 4,4 % (+ 12.482 Haushalte) gestiegen. Am höchsten ist die Zunahme von Einpersonenhaushalten (Singularisierungstrend) mit 6,2 %: Viele kleinere Haushalte benötigen folglich eine eigene Wohnung.

Auch der Wohnungsbestand hat sich – wenn auch nicht ganz so schnell – weiterentwickelt und ist seit 2011 bis Ende 2019 um 2,6 % gewachsen (+ 7.461 Wohnungen).

Die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter steigt und analog dazu auch das verfügbare durchschnittliche Einkommen je Person, sodass sich bei der seit etwa fünf Jahren zunehmenden Enge auf dem Wohnungsmarkt höhere Preise durchsetzen ließen: Seit 2011 sind die Angebotsmieten inserierter Wohnungen in der Stadt Hannover um 43,1 % gestiegen und die Mietspiegelmiets (auch ortsübliche Vergleichsmiete genannt) um 18,7 %.

**Die Zahl unterstützungsbedürftiger Haushalte ist gestiegen**

Die Zahl der unterstützungsbedürftigen Haushalte ist seit 2011 um 3,0 % gestiegen. Im selben Zeitraum ist das Angebot des geförderten Wohnungsbestandes aufgrund auslaufender Verträge um fast 21 % gesunken. Die festgelegte Sozialquote und verschiedene Förderprogramme indes haben die Zahl der ausgeübten Belegrechte 2011 und 2019 mit je rund 19.700 stabil gehalten. Die Auswertung der Preisdaten zeigt aber, dass sich das Angebot an inserierten Mietwohnungen, die den Angemessenheitskriterien für die Kosten der Unterkunft entsprechen, seit 2011 halbiert hat. Insbesondere die Angebotssituation für bezahlbaren Wohnraum spitzt sich also weiter zu.

Dass Wohnraum knapper wird ist wortwörtlich zu verstehen: Seit 2011 ist die durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche je Person in Hannover um knapp 1 m<sup>2</sup> gesunken, während zugleich die durchschnittliche Belegungsdichte einer Wohnung bis 2019 gestiegen ist. Dies kann auf Überbelegungen von Wohnungen hindeuten. Andererseits wirkt sich der Remanenzeffekt aus: Oftmals verbleiben Bewohner\*innen in zu großen Wohnungen, auch wenn sich der Haushalt verkleinert, beispielsweise aufgrund des Auszugs der Kinder, bei Trennung oder bei Sterbefällen. Grund dafür ist oftmals, dass keine bezahlbaren Angebote für eine kleinere Wohnung gefunden werden. Dies zeigt sich auch an der deutlich rückläufigen Umzugsintensität.

**Dynamische Entwicklung des Baugeschehens**

Aufgrund hohen Nachfragedrucks auf die Wohnungsmärkte hat Hannover frühzeitig ein Bündnis für Wohnen gegründet zwecks Schaffung neuen Wohnraums und versucht mit unterschiedlichen Maßnahmen, den Wohnungsneubau zu intensivieren. Nicht zuletzt deshalb hat sich das Baugeschehen seit 2011 dynamisch entwickelt: Die Zahl der Baufertigstellungen ist 2018 und 2019 deutlich gestiegen und auch die Zahl der Baugenehmigungen hat 2019 ein neues Hoch erreicht. Dabei sinkt die durchschnittliche Wohnungsgröße der neu errichteten Wohnungen seit 2011. Ausschlaggebend hierfür ist u.a., dass 2011 überwiegend Eigenheime errichtet wurden, 2018 und 2019 jedoch vorrangig Mietwohnungen mit kleineren Wohnflächen entstanden sind.

Tab. 1: Ausgewählte Wohnungsmarktdaten der Stadt Hannover

Wohnungsmarktdaten	2011	2015	2019	Trend gegenüber 2011
<b>Nachfrage</b>				
Einwohnerbestand abs. (2011, 2015, 2019)	515.377	528.879	543.319	▲
Zufriedenheit in % (2011, 2015, 2019)	80	84	83	▲
Haushalte abs. (2011, 2015, 2019)	285.874	293.618	298.356	▲
Einpersonenhaushalte abs. (2011, 2015, 2019)	153.228	158.778	162.676	▲
Umzugsintensität (2011, 2015, 2019)	8,2	7,4	6,4	▼
Umzüge innerhalb der Stadt Hannover abs. (2011, 2015, 2019)	47.484	39.805	34.924	▼
Dauer der Wohnungssuche > 7 Monate in % (2005 und *2017)	12 %	-	*27 %	▲
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>				
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte abs. (Juni 2011, Juni 2015 und Juni 2019)	175.848	194.558	212.575	▲
Kaufkraft in € je Einw. GfK-Daten (2011, 2015, 2019)	20.234	22.071	22.472	▲
<b>Unterstützungsbedürftige Haushalte</b>				
Bedarfsgemeinschaften abs. (Dez. 2011, Dez. 2015 und Dez. *2018)	47.224	48.658	*48.623	▲
Wohngeldbeziehende Haushalte abs. (2011, 2015, *2018)	6.650	3.585	*4.855	▼
Frei gemeldete Belegrechtswohnungen abs. (2011, 2015, *2018)	3.122	2.319	*1.752	▼
Offene Anträge auf Vermittlung einer Belegrechtswohnung abs. (2011, 2015, *2018)	380	618	*1.150	▲
<b>Dichte-Indikatoren</b>				
Personen je Wohnung = durchschnittliche Wohnungsbelegung (2011, 2015, 2019)	1,78	1,81	1,82	▲
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup> (2011, 2015, 2019)	76,48	76,83	77,17	▲
Durchschnittliche Wohnfläche je Person in m <sup>2</sup> (2011, 2015, 2019)	42,95	42,44	42,34	▼
<b>Angebot</b>				
Wohnungsbestand abs. (2011, 2015, 2019)	289.437	292.155	298.085	▲
Angebot an geförderten Wohnungen abs. (2011, 2015, 2019)	24.971	23.368	19.775	▼
Ausgeübte Belegrechte abs. (2011, 2015, 2019)	19.699	19.194	19.694	▶
Anteil Belegrechte am Wohnungsbestand 31.12.2011, 31.12.2015, 31.12.2019	6,79	6,57	6,61	▼
Inserierte Mietwohnungen nach Angemessenheitskriterien abs. (2011, 2015, 2019)	6.067	3.115	3.085	▼
Wohnungsleerstände abs. (15.03.2011, 15.03.2015, 15.03.2020)	6.950	4.557	5.223	▼
Baugrundstück EZFH in €/m <sup>2</sup> , in normaler Wohnlage (2011, 2015, 2019)	220	270	300	▲
Baugrundstück MFH in €/m <sup>2</sup> , in normaler Wohnlage (2011, 2015, 2019)	250	330	380	▲
Eigentumswohnung, in €/m <sup>2</sup> , 3 Zi, 70 m <sup>2</sup> , bezugsfrei, mittlerer Wohnwert (2011, 2015, 2019)	800	1.350	1.650	▲
<b>Mietmarkt</b>				
Angebotsmiete in €/m <sup>2</sup> (2011, 2015, 2019)	6,19	7,43	8,86	▲
Mietspiegelmiet (ortsübliche Vergleichsmiete) in €/m <sup>2</sup> (2011, 2015, 2019)	5,82	6,17	6,91	▲
<b>Baugeschehen</b>				
Baufertigstellungen Wohnungen abs. (2011, 2015, 2019)	357	1.232	1.295	▲
Baugenehmigungen abs. (2011, 2015, *2019 Umstellung der Erfassung)	678	1.297	*3.446	▲
Durchschnittliche Wohnungsgröße einer Neubauwohnung in m <sup>2</sup> (2011, 2015, 2019)	123	112	93	▼
Durchschnittliche Anzahl Wohnräume je Neubauwohnung abs. (2011, 2015, 2019)	4,7	4,1	3,4	▼
▶ = kaum Veränderung gegenüber 2011 (< +/-1 %); ▼ ▲ = deutliche Veränderungen gegenüber 2011 (> +/-1 %)				

## 1.1 Wohnungsmarkttrends in ausgewählten deutschen Großstädten

### Wohnen ist das Topthema der Stadtentwicklung

Wohnen ist stadtentwicklungspolitisch das Topthema: Expert\*innen, Wohnraumsuchende, Medien, Verwaltung und Politik haben die sich regional unterschiedlich ausdifferenzierte Nachfrage nach Wohnraum ins Zentrum der Diskussionen gerückt. Die etwa 2015 einsetzende Anspannung auf den großstädtischen Wohnungsmärkten setzt sich unvermindert fort. In allen Segmenten steigen die Angebotspreise für Mieten als auch die Immobilienpreise und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist anhaltend hoch. Dass das Wohnen zur Miete das eigentliche gesellschaftliche und stadtentwicklungspolitische Topthema ist, zeigte sich aktuell im April 2020 in Zeiten der Corona-Pandemie: Eine der ersten politischen Entscheidungen betraf den Aspekt, dass unverschuldet in Not geratene Mieter\*innen in der Corona-Krise nicht gekündigt werden darf, wenn Mietschulden zwischen April und Ende Juni 2020 auflaufen. Diese Maßnahme ist mittlerweile ausgelaufen. Welche Auswirkungen dies auf den Wohnungsmarkt haben wird, lässt sich erst zukünftig ermesen.

### Starke Zuzüge in die Städte führen zu angespannten Wohnungsmärkten

Im folgenden Kapitel wird anhand verschiedener Indikatoren untersucht, wie wohnungsmarktrelevante Entwicklungen in der Landeshauptstadt Hannover im bundesweiten Vergleich mit den 15 größten deutschen Städten einzuordnen sind. Stand der Daten der ausgewählten Großstädte ist zwecks Vergleichbarkeit Ende 2018.

Seit Ende der letzten Dekade sind Städte Zuzugsräume. Zwar hat sich – nach den außergewöhnlich hohen internationalen Zuwanderungen 2015 und 2016 – das Bevölkerungswachstum wieder verlangsamt, dennoch wird in vielen deutschen Städten Wohnraum immer knapper und vor allem immer teurer: Die Wohnungsmarktsituation muss in fast allen Großstädten und den universitär geprägten Mittelstädten als angespannt beurteilt werden. Gleichzeitig stehen den selektiven Zuwanderungen in nachgefragte Kommunen weiterhin Abwanderung in anderen Regionen gegenüber.

### Bündnisse für Wohnen und andere Maßnahmen

Nach wie vor besteht in erheblichem Maße zusätzlicher Bedarf an Wohnraum, der bei Nichtdeckung zu weiteren Anspannungen in preisgünstigen Segmenten führt. Viele Städte haben zwecks Schaffung neuen Wohnraums Maßnahmen ergriffen, um den Wohnungsbau zu beschleunigen und zu intensivieren, angesichts des zunehmenden Nachfragedrucks auf den Wohnungsmärkten wurden vielerorts Bündnisse für Wohnen gegründet und mit unterschiedlichsten Maßnahmen versucht, den Wohnungsneubau anzukurbeln. Diese Maßnahmen greifen jedoch langsamer als erhofft.

### Hannovers Wohnungsmarkt im Großstädtevergleich

### Wohnungsmarktindikatoren

Auf Basis der Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder wird im Folgenden anhand verschiedener Wohnungsmarktindikatoren untersucht, wie die Entwicklung der Landeshauptstadt Hannover im bundesweiten Vergleich der 15 größten deutschen Städte einzuordnen ist. Zusätzlich werden Daten des Immobilienverbandes Deutschland und von F+B genutzt, um die Entwicklung der Mietwohnungs- und Wohnimmobilienpreise aufzuzeigen (s. Tab. 2).

### Dynamische Bevölkerungsentwicklung in den Großstädten

Insgesamt sind seit dem 31.12.2014 bis zum 31.12.2018 mehr als eine halbe Million Menschen zusätzlich in die 15 bevölkerungsreichsten Städte Deutschlands gezogen. Die stärksten absoluten Zuwächse verzeichnen Berlin, Hamburg, Leipzig und München (s. Tab. 2). Die relative **Bevölkerungsentwicklung** liegt im Durchschnitt bei 3,9 %. Anteilig am stärksten entwickelte sich der Einwohnerzuwachs in Leipzig (+8,0 %), Berlin (+5,0 %), Frankfurt (+4,9 %) sowie Hamburg (+4,4 %). Auch die hannoversche Bevölkerung ist deutlich gewachsen (+2,8 %), im Vergleich mit den anderen ausgewählten Großstädten aber weniger stark.

### Baugeschehen in den Großstädten

In den 15 größten deutschen Städten sind im selben Zeitraum mehr als 200.000 neue Wohnungen fertiggestellt worden. Der Wohnungsbestand der Städte ist damit um 2,7 % gewachsen (s. Tab. 2). Die stärkste Entwicklung des Wohnungsbestandes zeigt sich in Berlin, Hamburg, München und Frankfurt.

Zum Vergleich der Bautätigkeit in verschiedenen großen Städten ist die **Bauintensität** ein geeigneter Indikator. Sie bezieht die Zahl der Baufertigstellungen auf die jeweilige Einwohnerzahl verschieden großer Städte. Die durchschnittliche Bauintensität in den 15 Vergleichsstädten liegt bei 4,2 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner\*innen. Seit 2012 holt Hannover im Städtevergleich auf: Die Bauintensität steigt an und liegt Ende 2018 bei 2,8. Die Intensitäten von München (6,4), Hamburg (5,8), Frankfurt (5,0) oder Berlin (4,6) sind aber – dem dortigen Nachfragedruck geschuldet – deutlich höher.

**2018 liegt die Bauintensität in Hannover bei 2,8 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner\*innen (Städtedurchschnitt: 4,2)**

Der Anteil an **Kleinwohnungen** mit ein oder zwei Räumen liegt im Großstädtevergleich bei 21,6 %. Der Wert ist seit 2015 leicht gestiegen (+1,3 %-Punkte). Am höchsten ist der Anteil an Kleinwohnungen in München mit 31,8 %, gefolgt von Düsseldorf, Köln, Frankfurt und Berlin mit jeweils mehr als 22 %. Geringe Anteile an Kleinwohnungen finden sich in Hamburg, Essen, Nürnberg, Bremen und die geringsten in Hannover mit 15,0 %. Dieser geringste Anteilswert steht im Kontrast zur Tatsache, dass Hannover im Städtevergleich einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten hat: Jeder zweite Haushalt in Hannover ist ein Einpersonenhaushalt, aber nur jede 7. Wohnung ist eine Kleinwohnung (s. Tab. 2).

**Tab. 2: Vergleich ausgewählter Wohnungsmarktkindikatoren in ausgewählten deutschen Großstädten**

	Entwicklung Bevölkerung 2018 gegenüber 2014		Bauintensität 2018	Entwicklung Wohnungsbestand 2018 gegenüber 2014		Kleinwohnungen 2018	Wohnungsgröße 2018	Wohnfläche je Person 2018	Mietpiegel-Index 2019	Altbau-miete* 2018	Mieten* (Baujahr 1949 - 2017) 2018	Erstbezugsmiete* 2018	Verfügbares Einkommen je Haushalt 2017
	in %	abs.		in %	abs.								
Hamburg	4,4	78.388	5,8	3,5	32.636	16,4	74,6	38,7	8,79	10,00	10,00	13,50	24.404
Hannover	2,8	14.426	2,8	1,6	4.768	15,0	75,3	41,5	6,72	8,40	8,40	10,80	21.012
Bremen <sup>1</sup>	3,2	17.585	3,2	2,2	6.446	17,3	78,9	41,0	-	7,75	7,75	10,00	21.928
Düsseldorf	2,4	14.767	4,2	2,3	7.841	26,6	73,7	41,1	8,60	k.A.	9,00	11,00	25.817
Duisburg	2,7	13.125	1,5	0,3	678	20,2	73,7	38,0	5,98	5,10	5,10	8,00	17.049
Essen	1,6	9.325	1,9	1,1	3.539	16,8	75,1	40,5	7,05	6,40	7,60	k.A.	20.316
Köln	3,7	38.984	3,4	2,0	11.176	24,9	74,5	38,5	8,44	k.A.	10,70	13,20	22.319
Dortmund	1,1	6.499	2,8	1,5	4.784	18,1	75,9	41,0	5,88	6,50	6,60	9,20	19.358
Frankfurt	4,9	35.432	5,0	4,5	16.755	23,7	70,9	37,0	8,59	10,00	10,50	12,00	22.144
Stuttgart	3,7	22.389	2,9	2,4	7.420	19,5	74,9	37,0	10,41	12,20	12,20	13,90	25.559
München	2,9	41.924	6,4	3,5	27.384	31,8	70,5	38,4	9,74	14,80	14,00	17,00	28.945
Nürnberg	3,5	17.293	2,6	2,7	7.222	17,4	75,5	40,5	8,04	8,36	8,63	10,13	22.663
Berlin <sup>1</sup>	5,0	174.977	4,6	3,0	57.454	22,5	72,0	38,5	7,32	8,75	9,25	11,50	20.330
Dresden	3,4	18.341	4,0	3,1	9.238	19,1	68,6	37,9	6,13	7,30	7,30	9,00	19.514
Leipzig	8,0	43.378	3,9	2,2	7.346	19,4	68,5	39,5	5,37	6,25	6,25	8,00	18.379
Ø bzw. Σ	3,9	546.833	4,2	2,7	204.687	21,6	73,0	39,0	7,65	8,60	8,89	11,23	21.982

\* 3 Zimmer, 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mittlerer Wohnwert, ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau; Quelle für die Mietwerte (Altbau-miete bis 1949, Wiedervermietungsmiete ab 1949 bis 2017 und Erstbezugsmieten ab 2018) ist der IVD-Wohn-Preisspiegel 2018/2019

<sup>1</sup> für Berlin West und -Ost liegen zwei Mietpiegel vor, verwendet wird hier der Wert für West-Berlin; Bremen verfügt über keinen Mietpiegel

Quellen: Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder; IVD 2018/2019 und 2019/2020; F + B 2019, eigene Berechnungen

Das Institut F+B wertet die bundesweit rund 500 Mietpiegel nach einem einheitlichen Schema aus. Zur Erstellung des **Mietpiegelindex** wird für eine Referenzwohnung mit 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche in normaler oder mittlerer Wohnlage mit normaler Ausstattung

**Mietspiegelindex:  
Vergleich der ortsüblichen  
Vergleichsmieten**

die **örtliche Durchschnittsmiete** gebildet. Dadurch ist ein Vergleich der örtlichen Vergleichsmieten trotz der Wohnungsmarktunterschiede in den Städten möglich. Während Angebotsmieten die Entwicklung bei Neu- und Wiedervermietung aufzeigen, gibt die örtliche Vergleichsmiete annäherungsweise Auskunft über das Mietniveau freifinanzierter Mietwohnungen in den Städten.

**Mit 6,72 €/m<sup>2</sup> für die  
ortsübliche Vergleichsmiete  
liegt Hannover auf Rang 11**

Laut **Mietspiegelindex** werden im Durchschnitt der 15 Vergleichsstädte 7,65 €/m<sup>2</sup> nettokalt für eine Referenzwohnung bezahlt (2015: 6,95 €/m<sup>2</sup>; +10,1 %). Stuttgart (10,41 €/m<sup>2</sup>), München (9,74 €/m<sup>2</sup>), Hamburg (8,79 €/m<sup>2</sup>), Düsseldorf (8,60 €/m<sup>2</sup>) und Frankfurt (8,59 €/m<sup>2</sup>) präsentieren sich hierbei als Wohnungsmärkte mit den höchsten ortsüblichen Vergleichsmieten. In Leipzig fällt diese mit 5,37 €/m<sup>2</sup> am niedrigsten aus, gefolgt von Dortmund (5,88 EUR/m<sup>2</sup>) und Duisburg (5,98 €/m<sup>2</sup>). Hannover liegt mit 6,72 €/m<sup>2</sup> im unteren Feld auf Rang 11. Die höchsten Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmieten seit 2015 ergeben sich in Stuttgart (+21,5 %), Leipzig (+17,8 %) und Nürnberg (+17,0 %), in Hannover ergibt sich ein Plus von 13,9 %.

**Der IVD nutzt „aktuelle  
Schwerpunktpreise“, die  
von Marktberichterstellern  
eigenständig gewichtet werden**

Im IVD-Wohn-Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD) werden die Preise für **Baugrundstücke, Mieten, Eigentumswohnungen oder Eigenheime** von Marktberichterstellern vor Ort übermittelt. Es handelt sich laut IVD um „aktuelle Schwerpunktpreise“ (vgl. Wohn-Preisspiegel 2019/2020, S. 6), die von den Marktberichterstellern, die mit dem IVD kooperieren, eigenständig gewichtet werden und bei einer Neu- oder Wiedervermietung erzielt werden. Da der IVD 2019 einen Methodikwechsel vorgenommen hat, werden in der Tabelle 2 nur Werte für 2018 herangezogen, um die Wiedervermietungsflächen untergliedert nach Altbau bis 1949 und Wohnungsbestände ab 1949 darstellen zu können.

**Bundesweit sind  
Altbaumieten seit 2015 um  
mehr als 9 % gestiegen**

2018 liegt die **Wiedervermietungsmiete für eine Altbauwohnung** mit drei Zimmern und ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei mittlerem Wohnwert bei 8,60 €/m<sup>2</sup>. Besonders teuer sind Altbauwohnungen in München mit 14,90 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von Stuttgart, Frankfurt und Hamburg. Am preisgünstigsten sind Altbauwohnungen in Duisburg: Mit 5,10 €/m<sup>2</sup> kostet eine Altbauwohnung nur ein Drittel dessen, was in München verlangt wird. Seit 2015 hat sich die Wiedervermietungsmiete bei Altbauwohnungen von damals 7,88 €/m<sup>2</sup> im Großstadtmittel um 9,1 % erhöht. In Hannover sind die Altbaumieten von 7,90 €/m<sup>2</sup> auf 8,40 €/m<sup>2</sup> gestiegen (+6,3 %). Im Großstädtevergleich belegt die niedersächsische Landeshauptstadt damit hinsichtlich der Altbaumieten den 9. Rang.

**Wiedervermietungsmieten im  
Bestand nach 1949 haben  
sich seit 2015 um fast 10 %  
verteuert**

Die **Wiedervermietungsmiete für eine Wohnung aus dem Bestand nach 1949** beträgt 2018 im Großstädtevergleich 8,89 €/m<sup>2</sup>. Seit 2015 ist dies eine Erhöhung um 9,8 %. Als hochpreisig zeigen sich erneut München mit 14,00 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von Stuttgart, Köln, Frankfurt und Hamburg. Am unteren Ende der Mietpreisskala liegen Duisburg (5,10 €/m<sup>2</sup>), gefolgt von Leipzig, Dortmund, und Essen. Hannover belegt auch hier im Großstädtevergleich den 9. Rang: Die erfasste Miete für Wohnungsbau nach 1949 wird für die Stadt Hannover mit 8,40 €/m<sup>2</sup> angegeben, ein Plus von 12,5 % seit 2015.

**Neuvermietungsmieten sind  
seit 2015 am stärksten  
gestiegen (+13,7 %)**

Generell fallen **Erstbezugsmieten** am teuersten aus: Der Quadratmeterpreis im Großstädtevergleich 2018 liegt im Mittel bei 11,23 €/m<sup>2</sup>. 2015 lag die Neuvermietungsmiete im Durchschnitt bei 10,05 €/m<sup>2</sup>, ein Plus von 11,7 %. Auch hinsichtlich der Neuvermietungsmiete fallen die Spannen in den Städten groß aus: In München beträgt die Neuvermietungsmiete 17,00 €/m<sup>2</sup>, in Stuttgart 13,90 €/m<sup>2</sup>, in Hamburg 13,50 €/m<sup>2</sup> und in Köln 13,20 €/m<sup>2</sup>, während die Neuvermietungsmieten in Duisburg und Leipzig (je 8,00 €/m<sup>2</sup>) weniger als die Hälfte der Münchener Neuvermietungsmiete betragen. In Hannover liegt die Neuvermietungsmiete bei 10,80 €/m<sup>2</sup> (+8,0 %).

## 1.2 Daten, räumliche Differenzierungen und zeitliche Bezüge

### Daten

Die Wohnungsmarktbeobachtung stellt Daten für die verschiedenen Beobachtungsfelder *Wohnungen und Gebäude, Bevölkerung und Haushalte, Sozialstruktur, Preisdaten, Dichte-Indikatoren, Repräsentative Befragungen und Zensus* zur Verfügung. Dazu werden verschiedene amtliche und nichtamtliche Datenquellen genutzt.

- **Strukturdaten:** Daten der Beobachtungsfelder Wohnungen/Gebäude, Bevölkerung/Haushalte, Sozialstruktur, Dichte-Indikatoren und Zensus werden im Wesentlichen von der Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover bereitgestellt.
- **Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses (GAG):** Enthält alle notariell beglaubigten Kaufverträge eines Jahres und ermöglicht Aussagen zu einzelnen Segmenten u.a. Bodenpreise.
- **Mietspiegel:** Im Rhythmus von 2 Jahren werden im Auftrag der Region Hannover für den qualifizierten Mietspiegel Daten erhoben.
- **Repräsentativerhebung:** Datenquelle sind regelmäßig erfolgende Repräsentativerhebungen der Landeshauptstadt Hannover.
- **Wohnungsleerstandserhebung:** Auswertung von Zählerdaten der Stadtwerke AG, eneracity durch die Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover.
- **Empirica Preisdaten:** Sammlung von Mietwohnungs- und Wohnimmobilieninseraten (bis 2011 empirica/ IDN ImmoDaten GmbH, seit 2012 empirica-systeme.de). Der Bereich Stadtentwicklung bereitet die Preisdaten inhaltlich und grafisch auf.
- **Immobilienverband Deutschland (IVD):** Kauf- und Mietpreissammlung ausgewählter Immobilienmakler. Erlaubt Aussagen zur Preisstruktur und -entwicklung.
- **Centrum für Hochschulforschung (CHE):** Studie zur Situation der Studierenden in Deutschland, u.a. über die Veränderung der Wohnformen von Studierenden als Nachfragende von Wohnraum.

Im Wesentlichen stützt sich Wohnungsmarktbeobachtung auf amtliche Datenquellen und eigene Erhebungen

Nichtamtliche, ergänzende Datenquellen stehen off nur auf gesamtstädtischer Ebene zur Verfügung

### Räumliche Differenzierungen

Zur Beschreibung der allgemeinen Wohnungsmarktsituation in der Landeshauptstadt Hannover werden Daten genutzt, die auf Stadtteilebene nicht vorliegen (GAG, IVD, CHE, F+B, Mietspiegel sowie Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (Kap. 1 bis 4).

Der Fokus des Berichtes liegt auf Entwicklungen der Stadt Hannover gesamt

Normalerweise liegt der Fokus des Berichtes jedoch auf der Beobachtung der kleinräumigen Wohnungsmarktsituation der 51 Stadtteile Hannovers. Auf jeweils 2 Seiten wird ein schneller Überblick über wohnungsmarktrelevante Strukturen im jeweils betrachteten Stadtteil im Vergleich zur Gesamtstadt Hannover gegeben. Dieses Format wird allerdings erst im Frühjahr 2021 erscheinen, da die Wohnungsdaten zum 31.12.2019 auf Stadtteilebene erst im November 2020 vorlagen.

### Zeitliche Bezüge

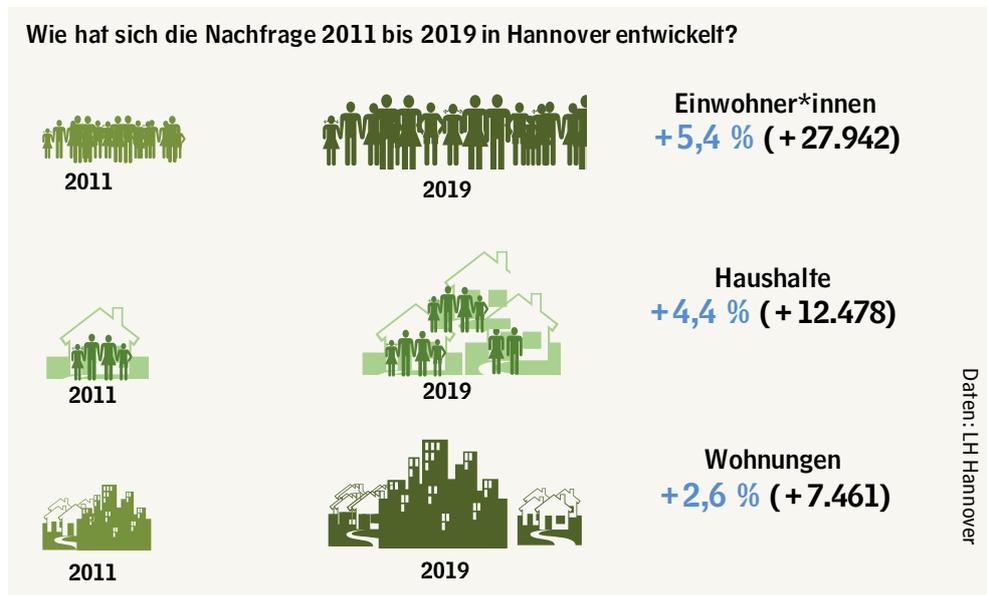
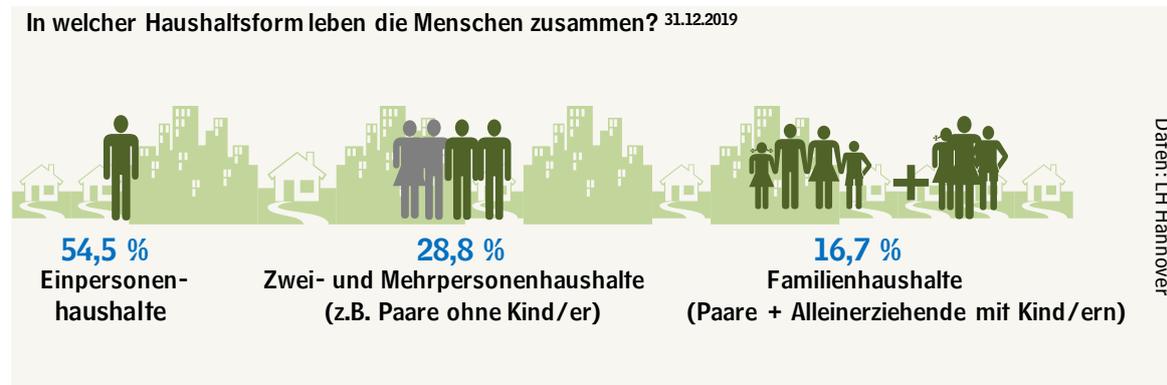
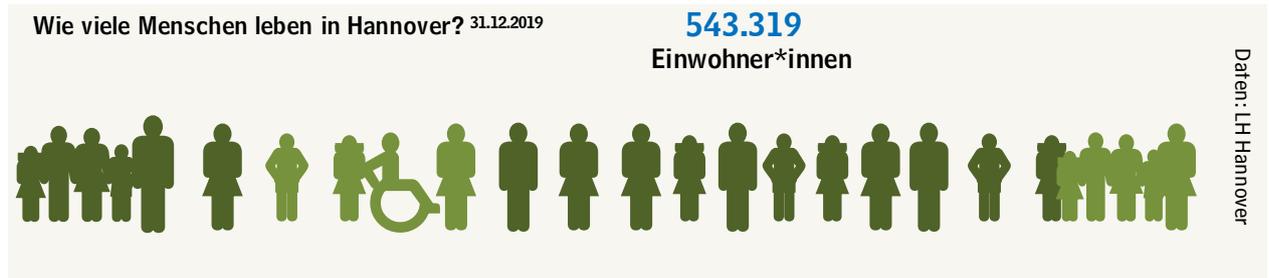
- Für die im Bericht genutzten Daten gilt der 31.12.2019 als Ausgangspunkt, da sich auch der aktuellste Wohnungs- und Gebäudebestand auf den 31.12.2019 bezieht. Die Wohnungs- und Gebäudestatistik wird fortgeschrieben auf Basis der Informationen, die in Bauanträgen gemacht werden bzw. sobald die Baufertigstellung aktenkundig wird. Die Zusammenführung dieser Informationen benötigt entsprechend Zeit, so dass die Wohnungs- und Gebäudestatistik immer erst mit zeitlicher Verzögerung genutzt werden kann.
- Für die Darstellung von Entwicklungen wird in der Regel der 31.12.2014 bzw. 31.12.2015 herangezogen. Sofern vorhanden werden längere Zeitreihen genutzt.

Ausgangspunkt der Wohnungsmarktbeobachtung ist die Wohnungs- und Gebäudestatistik zum 31.12.2018

**Weitere Zeitbezüge sind im Bericht entsprechend vermerkt**

- Der Wohnungsleerstand in der Stadt Hannover wird jährlich stichtagsbezogen zum 15.03. eines Jahres erhoben und liegt aktuell zum 15.03.2020 vor (Kap. 3).
- Für die gesamtstädtische Segmentauswertung der Mietwohnungs- und Wohnimmobilienangebote wird der Zeitraum 11/2018 bis 10/2019 betrachtet (Kap. 4).
- Die Ergebnisse der Repräsentativbefragungen beziehen sich auf verschiedene Erhebungen (u.a. 2009, 2017, 2019) durch die Landeshauptstadt Hannover (Kap. 2 und 3).
- Wanderungsdaten beziehen sich auf die Summe der Wanderungsbewegungen von außen nach innen (Zuzug), von innen nach außen (Fortzug) bzw. innerhalb der Stadt. Die Zuzugs-, Fortzugs- bzw. Umzugsrate bezieht sich auf 100 Einwohner\*innen an der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung zur Jahresmitte des Betrachtungsjahres (Kap. 2).
- Zensusergebnisse wurden letztmalig am 09.05.2011 erhoben. Einige Daten (Wohnungsgrößenklassen, Eigentümer- und Mieterquote) werden nicht fortgeschrieben und erst mit dem nächsten Zensus aktualisiert; aufgrund der Corona-Pandemie statt wie geplant 2021 voraussichtlich erst 2022 (Kap. 3).

## 2. Nachfrage in der Stadt Hannover - Auf einen Blick



## 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Einwohner\*innen Hannovers steigt seit der Jahrtausendwende wieder und sehr deutlich ab 2011. Am 31.12.2019 lebten 543.319 Menschen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Hannover. Seit Anfang 2000 ist dies eine Bevölkerungszunahme um 7,3 % bzw. 37.067 Einwohner\*innen (s. Abb. 1).

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hannover verläuft dynamisch

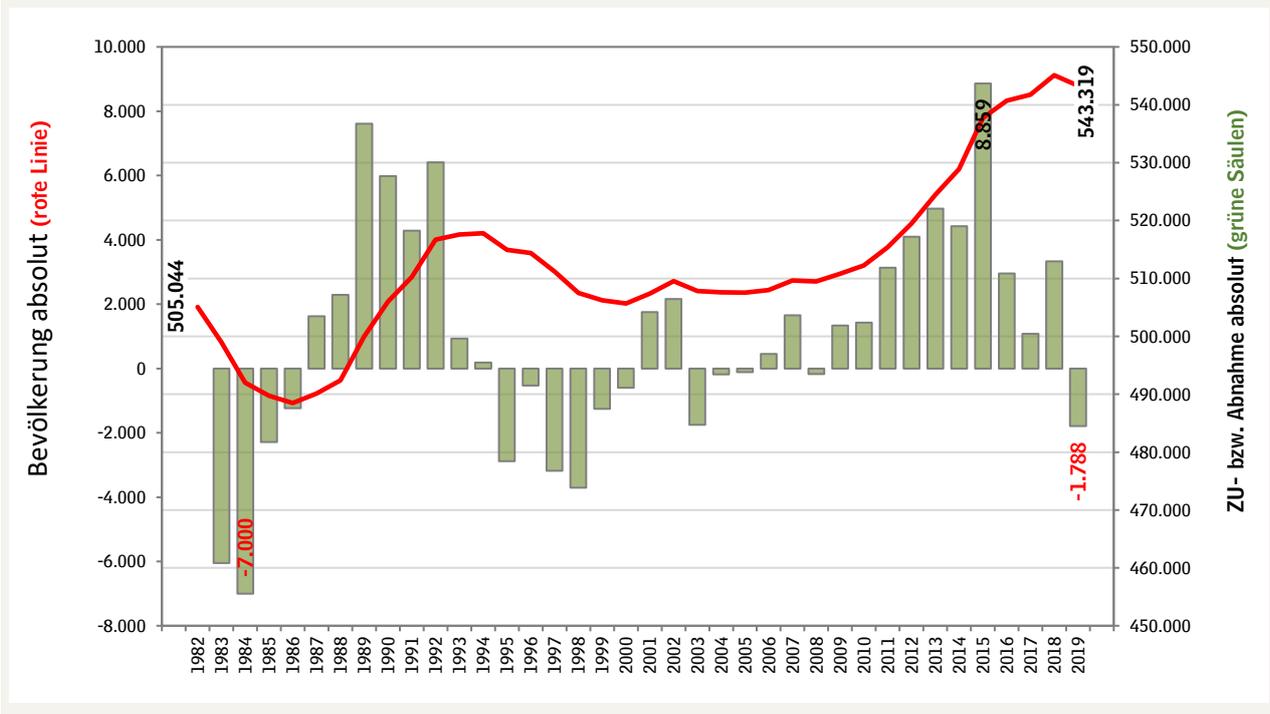
Gab es Anfang der 1980er Jahre noch Bevölkerungsrückgänge, wuchs die Stadtbevölkerung Anfang der 1990er Jahre deutlich insbesondere infolge des Mauerfalls und des Zuzugs durch Spätaussiedler\*innen. Im Vorfeld der EXPO 2000 gab es zunächst wieder Rückgänge. Spätestens seit 2009 wächst die Zahl der Einwohner\*innen kontinuierlich mit jährlichen Zuzügen von rund 1.000 bis 4.000 Personen – lediglich 2019 war ein Bevölkerungsverlust von knapp 1.800 Personen zu verzeichnen. 2015 kam es zum stärksten Zuwachs der letzten rund 35 Jahre: Fast 8.900 Menschen zogen per Saldo neu in die Stadt. In diesem Ausnahmejahr waren sehr viele der Zugezogenen schutzsuchende Geflüchtete.

Der auffällige Bevölkerungsrückgang im Jahr 2019 hat im Wesentlichen folgende Gründe: Zum einen eine Registerbereinigung aufgrund der EU-Wahl 2019. Zudem sinkt die Zahl europäischer Zuwanderer deutlich; hier dürften die vermehrten Prüfungen der Freizügigkeit ausschlaggebend sein. Hinzu kommt eine verstärkte Abwanderung überwiegend deutscher Familien ins Umland (Anteil der Mehrpersonenhaushalten mit Kindern ist merklich gesunken). Letztlich ist auch ein geringerer Zuwachs an Geflüchteten per Saldo als in den Vorjahren festzustellen.

Nach den Annahmen der aktuellen Prognose wird die Landeshauptstadt bis 2030 um weitere 15.400 Personen wachsen (+2,8 %), auf geschätzt 558.700 Einwohner\*innen. Hinter diesem Zuwachs stehen Haushalte, die Wohnraum nachfragen werden (vgl. Schriftenreihe zur Stadtentwicklung 134, Bevölkerungsprognose 2019 bis 2030).

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hannover 1982 bis 2019  
Bevölkerungszahl (rote Linie) und die jährliche Zu- bzw. Abnahme (grüne Säulen)

Daten: LH Hannover



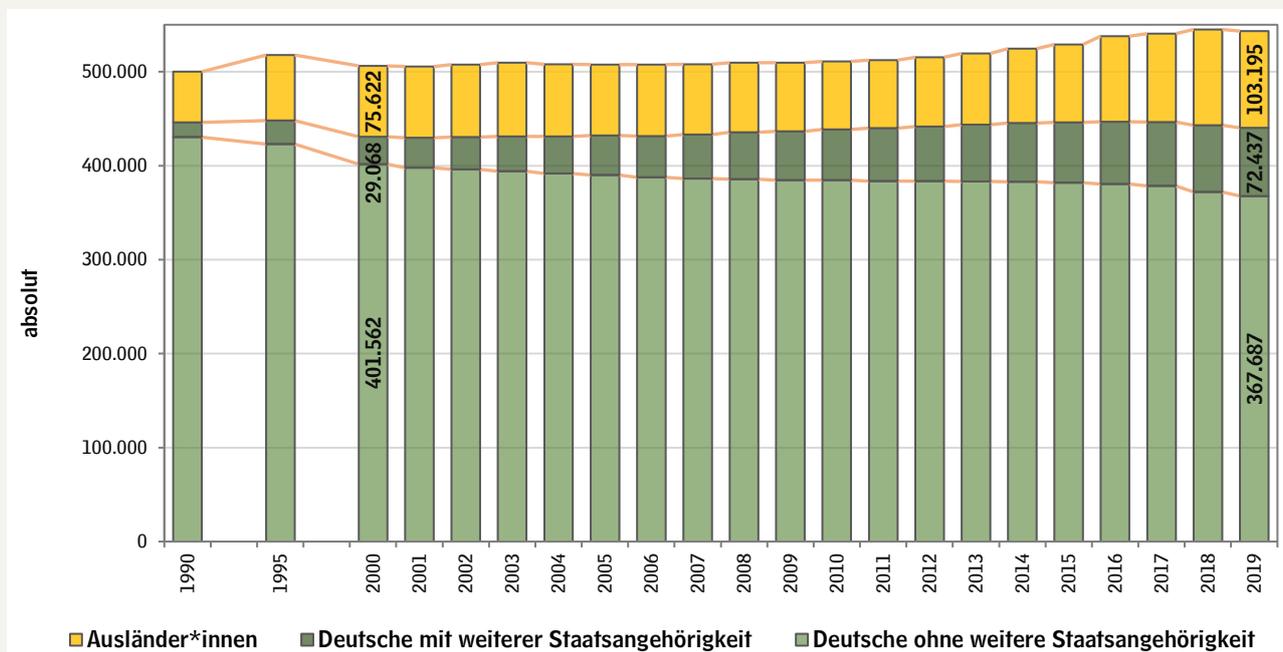
In den letzten zwei Jahrzehnten war der Trend feststellbar, dass Hannovers Einwohner\*innenzuwachs stark von Zuzügen aus dem Ausland (Internationalisierung) sowie von ausländischen Personen aus Deutschland abhängt. So stieg die Zahl der Ausländer\*innen seit Anfang 2000 um ca. 27.600 und die Zahl der Deutschen mit weiterer Staatsangehörigkeit um knapp 43.500. Die Zahl der Deutschen ohne weiteren Pass bzw. ohne weitere Staatsangehörigkeit ist im selben Zeitraum um fast 33.900 Personen gesunken. Die seit rund 10 Jahren stattfindende Abwanderung ins Umland betrifft indes überwiegend Deutsche und hier insbesondere Familien mit Kindern.

**Der Bevölkerungszuwachs ergibt sich v.a. durch Zuzüge aus dem Ausland**

Hinsichtlich des Auslands hat die Europäische Union als Quellraum in den letzten Jahren an Bedeutung verloren, den sie zuvor v.a. aufgrund von Arbeitsmigration innehatte. Seit einigen Jahren ist Asien der quantitativ wichtigste Quellraum Hannovers. 2018 hat sich erstmals Afrika auf Rang 2 vor die EU geschoben.

**Abb. 2: Bevölkerungszahl der Stadt Hannover 1990 bis 2019: Deutsche ohne weitere Staatsangehörigkeit, Deutsche mit weiterer Staatsangehörigkeit und Ausländer\*innen**

Daten: LH Hannover

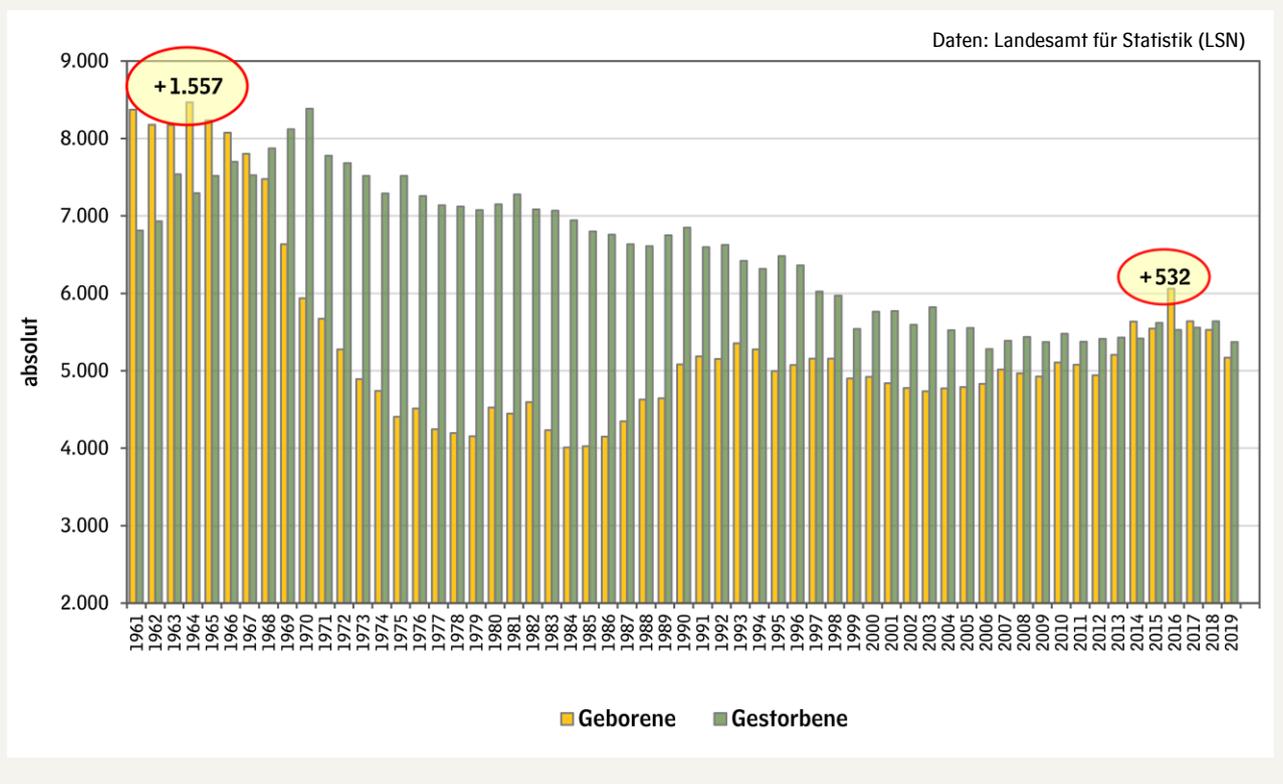


## 2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen

Die steigende Bevölkerungszahl in Hannover basiert auf Zuwanderung und einem leichten Geburtenüberschuss

Bevölkerungswachstum oder -schrumpfung basieren auf zwei Ursachen: der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle) und der räumlichen Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsbewegungen durch Zu- und Fortzug). Eine positive Bilanz der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus einem Geburtenüberschuss, eine negative Bilanz entsteht bei einem Sterbefallüberschuss. In der Stadt Hannover weisen - erstmals seit dem sogenannten Pillenknicke - die Jahre 2014, 2016 und 2017 wieder moderate Geburtenüberschüsse auf, d.h. in diesen Jahren wurden mehr Kinder geboren als Menschen gestorben sind, wenn auch auf geringerem Niveau: 1961 betrug der Geburtenüberschuss 1.537 und 2016 nur 532. Für 2018 und 2019 lässt sich in der Stadt Hannover wieder eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung feststellen: Mit 5.168 Geburten und 5.373 Sterbefällen ergibt sich ein Sterbefallüberschuss von 205 Personen (s. Abb. 3).

Abb. 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hannover 1961 bis 2019



Wichtigster Faktor für Bevölkerungswachstum oder -schrumpfung sind in der Regel die räumlichen Bevölkerungsbewegungen (Wanderungen) aus Zuzügen und Fortzügen (s. Abb. 4).

Verschiedene Phasen der Wanderungsbilanz: Von Suburbanisierung und Mauerfall bis Reurbanisierung

In den 1970er bis 1990er Jahren verlor die Stadt Hannover zunächst in Folge von Suburbanisierung Einwohner\*innen überwiegend an das Umland, u.a. aufgrund des Baukindergeldes und der Eigenheimzulage. Die Verluste Ende der 1990er Jahre spiegeln schon den damals - aufgrund der vormaligen Zuwanderung - engen Wohnungsmarkt, der zur Abwanderung ins Umland zwang.

Der außerordentliche Wanderungsgewinn Ende der 1980er und Anfang der 1990er Jahre ist dem damaligen Mauerfall zuzuordnen, vgl. S. 14 oben: Zuzüge aus Staaten der ehemaligen UDSSR (Spätaussiedler\*innen und Kontingentflüchtlinge) und Zuzüge aus dem ehemaligen Jugoslawien (Bürgerkrieg).

Hinter den moderaten Wanderungsgewinnen Anfang 2000 steht u.a. ein Wandel bei der Bewertung des Wohnstandortes Stadt: Nach der Zeit der Suburbanisierung gewann Stadt wieder an Attraktivität. Sich ändernde Familien- und Beziehungsformen führen zudem zum Anstieg von Single- und Alleinerziehendenhaushalten, die Erwerbsbeteiligung von Frauen, steigende Mobilitätspreise, ein lang anhaltendes niedriges Zinsniveau haben im letzten Jahrzehnt eine Nachfrage nach urbanem Wohnen entfacht, welche zunächst in der Stadt noch befriedigt werden konnte.

In den letzten zwei Jahrzehnten sind Wanderungsgewinne besonders stark von Zuzügen aus dem Ausland und von ausländischen Personen aus Deutschland bestimmt. Insbesondere 2015 führte zu einem weiteren überdurchschnittlichen Anstieg von Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit aus krisengeschüttelten Herkunftsländern, aber auch aus dem europäischen Ausland. Diese deutliche Nachfragesteigerung durch Zuwanderung trifft auf ein nicht beliebig erweiterbares Wohnungsangebot in der Stadt. In Folge der zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarktes zeigen sich daher auch erneut stärkere Fortzüge in das Umland.

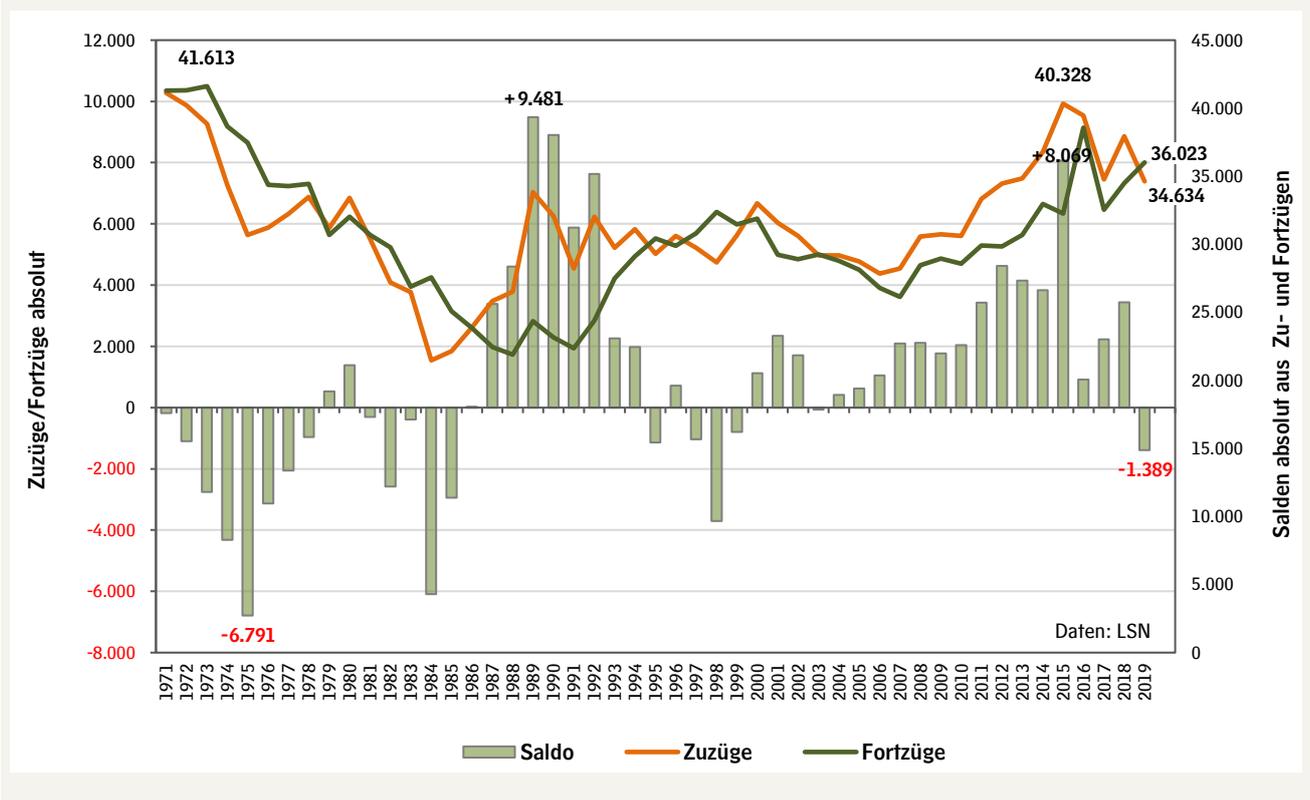
Der Wanderungssaldo der Stadt Hannover ist seit 2000 (mit Ausnahme von 2003 und aktuell 2019) positiv, d.h. der Zuzug fiel stets höher aus als der Wegzug. Die positive Wanderungsbilanz von 2000 bis 2019 beträgt knapp 44.500 Einwohner\*innen. Im selben Zeitraum liegt die Zahl der Geborenen bei mehr als 102.000 gegenüber knapp 110.000 Gestorbenen. Damit ergibt sich ein Sterbeüberschuss von rund 8.000.

Für 2018 lässt sich Folgendes feststellen: Wanderungsgewinne können den Sterbeüberschuss noch überkompensieren, d.h. basierend auf Wanderungsgewinnen ist die Bevölkerungszahl 2018 angewachsen. Insgesamt 37.931 Menschen sind in die Stadt Hannover zugezogen und nur 34.489 aus der Stadt fortgezogen. Damit errechnet sich ein positiver Wanderungssaldo, also ein Wachstum von 3.442 Personen.

2019 ist die Situation jedoch eine andere: 34.634 Personen sind hinzu- und 36.023 fortgezogen, damit ergibt sich für das Jahr 2019 – und damit erstmals wieder seit 2003 – ein negativer Wanderungssaldo von 1.389 (s. Abb. 4).

**Das Bevölkerungswachstum der Stadt Hannover ergibt sich aus dem Zuzugsgewinn**

**Abb. 4: Wanderungsbewegungen in der Stadt Hannover: Zuzüge, Fortzüge und Salden 1971 bis 2019**



### 2.3 Altersstrukturen und -entwicklung

Während aus der Bevölkerungsentwicklung vor allem auf die Quantität der Wohnungsnachfrage geschlossen werden kann, lassen sich aus der Entwicklung der Haushalte und der Altersstruktur der Bevölkerung auch qualitative Aspekte der Nachfrage ableiten.

**Das Durchschnittsalter liegt in der Stadt bei 42,56 Jahren**

Das durchschnittliche Lebensalter aller Einwohner\*innen am Ort der Hauptwohnung in der Stadt Hannover liegt am 31.12.2019 bei 42,56 Jahren und drückt aus, wie jung oder alt die Bevölkerung im Schnitt ist. Am 31.12.2018 lag das Durchschnittsalter noch bei 42,41 Jahren.

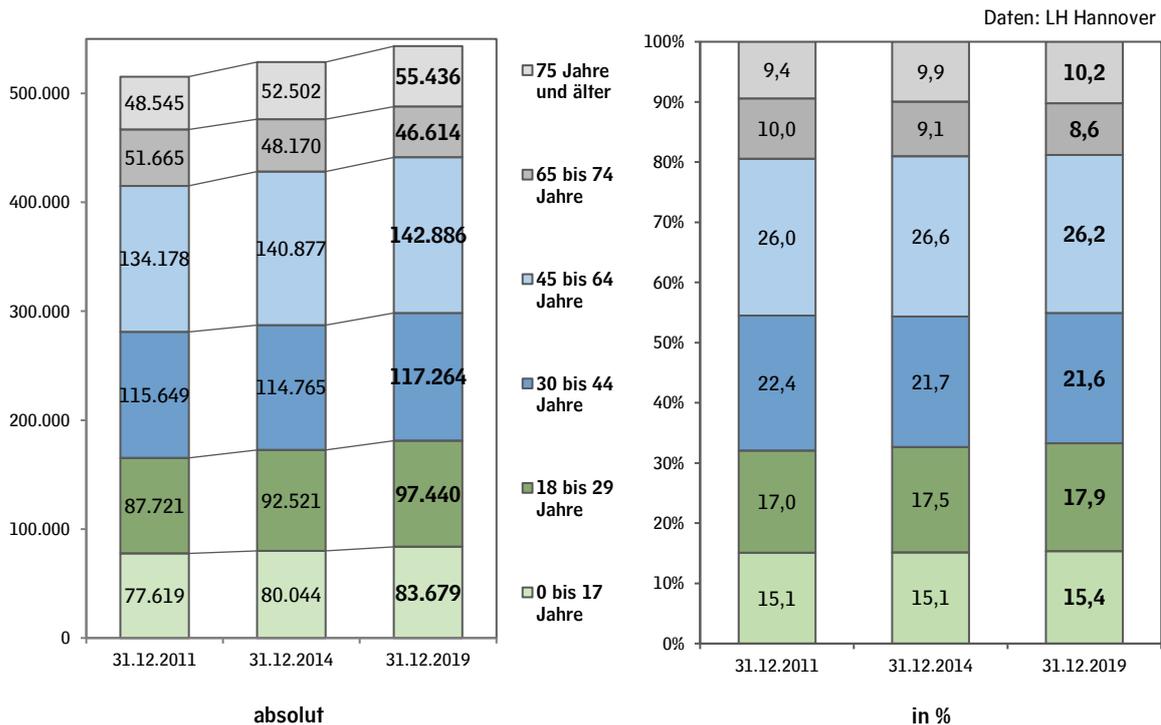
**Die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen wächst am stärksten**

Die Zahl der Kinder und Jugendlichen liegt am 31.12.2019 bei 83.679 (15,4 %) und hat seit 2011 um knapp 6.100 zugenommen. Der Anstieg resultiert u.a. aus den höheren Geburtenzahlen der Jahre 2014 bis 2018 in der Stadt Hannover.

Die Zahl der 18- bis 29-Jährigen (typische Ausbildungs- und Studienjahre, Berufseinstiegszeit, erste Haushaltsgründungen) liegt bei 97.440 und hat am stärksten zugenommen: Seit Ende 2011 ist diese Gruppe um gut 9.700 Personen bzw. um 11,1 % angewachsen. Ihr Anteil liegt insgesamt bei 17,9 %. Ein Großteil des Anstiegs dieser Altersgruppe resultiert in den letzten Jahren auch aus dem Zuzug überwiegend männlicher Geflüchteter. Diese Altersgruppe stellt die Mehrheit der Zuwandernden in die Stadt Hannover. Je nach Lebensphasen sind die Bedarfe und die Erfordernisse an den Wohnraum verschieden ausgeprägt: Junge Menschen in Ausbildung, als Berufseinsteiger oder im Studium fragen eher kleine und preiswerte Wohnungen nach: Diese junge, besonders mobile Altersgruppe drängt v.a. in die innenstadtnahen Quartiere.

Zur Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen zählt Ende 2019 mehr als jede\*r fünfte Hannoveraner\*in, das sind 117.264 Personen (21,6 %). Der Umfang dieser Altersgruppe ist damit seit 2011 um mehr als 1.600 Personen angestiegen (+ 1,4 %). Diese Altersgruppe ist von großer Bedeutung für die Stadtentwicklung: Sie ist hochmobil, oftmals in der Familiengründung, benötigt mehr Wohnraum und trifft möglicherweise langfristige Wohnstandortentscheidungen. Dabei ist nicht nur die Frage des Wohnortes innerhalb der Stadt wichtig, sondern auch ob Wohneigentum gebildet wird oder nicht.

**Abb. 5: Altersstrukturen in der Stadt Hannover am 31.12.2011, am 31.12.2014 und am 31.12.2019**



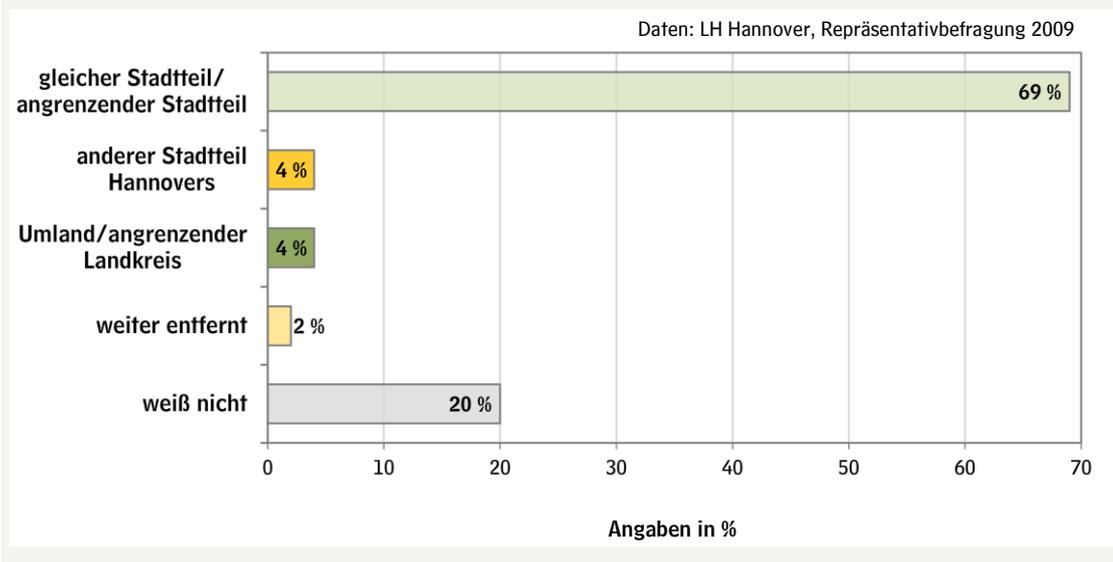
Die Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen ist anteilig die größte in Hannover mit 26,3 % (142.886). Es handelt sich hierbei um die Generation der „Babyboomer“ und damit um die geburtenstarken Jahrgänge vor dem sogenannten Pillenknick. Seit Ende 2011 ist diese Altersgruppe um gut 8.700 Personen gewachsen (+ 6,5 %). Hierbei handelt es sich oft um Familien noch mit oder aber schon wieder ohne Kinder. Diese Altersgruppe benötigt ebenso wie die 30- bis 44-Jährigen mehr Wohnfläche.

**Die 45- bis 64-Jährigen sind anteilig und absolut die größte Altersgruppe in Hannover**

Der Anteil der Altersgruppe der 65- bis 74-Jährige liegt bei 8,6 % (46.614). Diese Altersgruppe ist geschrumpft: Seit 2011 ist der Anteil um gut 5.000 Menschen gesunken (-9,8 %). Die Altersgruppe der Über-75-Jährigen wächst hingegen. Ihr Anteil liegt bei 10,2 % (55.436) und hat seit 2011 um knapp 6.900 Personen (+ 14,2 %) zugenommen.

Den beiden Altersgruppen ab 65 Jahren ist gemein, dass ein geringerer Wohnflächenbedarf besteht und zugleich Formen des betreuten Wohnens sowie barrierearme Wohnungen zunehmend in den Fokus rücken. Aus der Repräsentativbefragung „Leben und Wohnen im Alter“ (vgl. Repräsentativbefragung 2009, S. 84 f.) ist bekannt, dass ältere Haushalte durchschnittlich über mehr Wohnfläche verfügen als jüngere Haushalte. Theoretisch wäre eine Umzugskette und Wohnraumaustausch möglich; allerdings ist die oberste Prämisse befragter Menschen „im Alter so lange wie möglich in ihrer bisherigen Wohnung/ihrer Haus und damit in ihrem sozialen Umfeld verbleiben zu können“ (vgl. Repräsentativbefragung 2009, S. 171 f.). Dazu kommt, dass ein Umzug aufgrund mangelnden Angebotes und aufgrund höherer Wiedervermietungsrenten im Vergleich mit den zumeist niedrigeren Altmietverträgen wenig attraktiv erscheint. Die Verwirklichung des überragenden Wunsches, auch im Alter in der momentanen Wohngegend zu verbleiben, scheint dabei bei einem Umzug kaum realisierbar (vgl. Abb. 6).

**Abb. 6: Erwünschter Wohnort im Alter: „Wo möchten Sie in Zukunft wohnen?“**  
Basis sind Befragte 55-Jährige und Ältere



## 2.4 Haushalte - Strukturen und Entwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum wird in erster Linie durch Haushalte und ihre Bedürfnisse bestimmt. Daher steht die Entwicklung der unterschiedlichen Haushalte im Fokus der Wohnungsmarktbeobachtung. Am 31.12.2019 leben 543.319 Hannoveraner\*innen in 298.356 Haushalten. Seit Ende 2011 ist dies ein Plus von 12.482 Haushalten bzw. 4,4 %.

**Einpersonenhaushalte stellen den größten Anteil an den Haushaltstypen mit 54,5 %**

Einpersonenhaushalte stellen mit einem Anteil von 54,5 % an allen Haushalten den meistverbreiteten Haushaltstyp dar: In 162.676 Haushalten lebt nur eine Person in einem sogenannten „Singlehaushalt“, wobei alleinlebend nicht gleichbedeutend sein muss mit Single. Knapp 30 % aller Hannoveraner\*innen leben damit im Typ Einpersonenhaushalt.

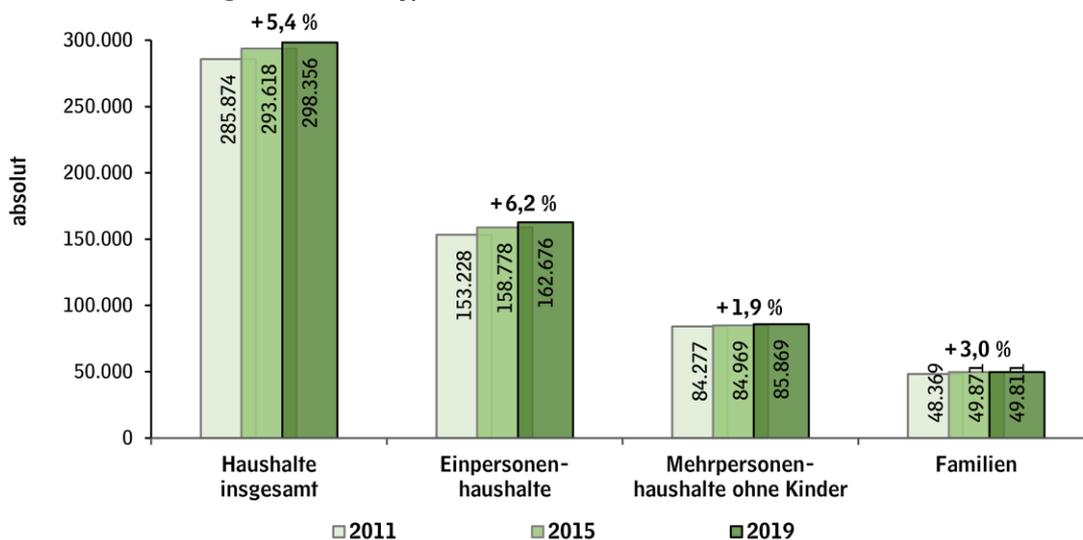


**Zahl der Haushalte steigt; es gibt deutlich mehr und v.a. mehr kleinere Haushalte**

Anteilig und absolut stellen Einpersonenhaushalte den am deutlichsten wachsenden Haushaltstyp dar: Gegenüber 2011 sind die Einpersonenhaushalte um 6,2 % bzw. 9.448 Haushalte angestiegen. Bei den Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder ergibt sich ein Plus von 1,9 % bzw. 1.592 und bei den Familien von 3,0 % bzw. 1.442 Haushalten. Knapp 76 % der neu hinzugezogenen Haushalte stellen Einpersonenhaushalte dar, die dementsprechend kleinere Wohnungen nachfragen (s. Abb. 7).

**Abb. 7: Entwicklung der Haushaltstypen in der Stadt Hannover 2011 bis 2019**

Daten: LH Hannover

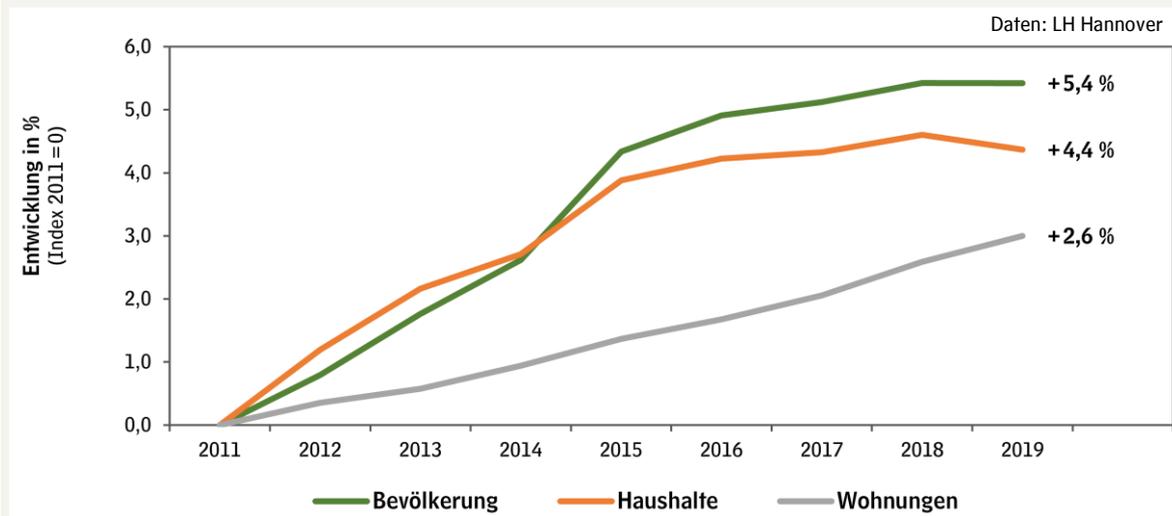


**Bevölkerung und Haushalte entwickeln sich dynamischer als der Wohnungsbestand**

Die Wohnungsmärkte in Deutschland befinden sich seit einigen Jahren zunehmend im Ungleichgewicht von Angebots- und Nachfrageentwicklung. Die wohnungspolitischen Programme und Maßnahmen der Stadt Hannover haben jedoch dazu beitragen können, den Wohnungsneubau in der Stadt deutlich zu steigern. Der Zugewinn an neuen Wohnungen hinkt aber im Vergleich zur gesteigerten Wohnungsnachfrage aufgrund der dynamischeren Haushaltentwicklung der letzten Jahre noch hinterher: Zwischen

2011 und 2019 ist der Wohnungsbestand um 7.461 Wohnungen bzw. um 2,6 % gewachsen (s. Abb. 8).

Abb. 8: Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsentwicklung in der Stadt Hannover 2011 gegenüber 2019



Angenommen jeder neu hinzugewonnene Haushalt fragt eine eigene Wohnung nach, so ist der Nachfrage weitaus stärker gewachsen als das Angebot: Auf jede Neubauwohnung, die seit 2011 gebaut wurde, kommen rechnerisch 1,7 zusätzliche Haushalte bzw. fast 4 neue Einwohner\*innen (s. Tab. 3 und Abb. 8).

Neuer Wohnraum ist demnach nicht im gleichen Maße entstanden, wie die Zahl der Einwohner\*innen oder der Haushalte gestiegen ist. Die Folgen sind ein „Zusammenrücken“ der Hannoveraner\*innen (steigende Haushaltsgröße, steigende Belegungsdichte), wachsende Abwanderung in das Umland und die spürbaren Auswirkungen auf die Miet- und Kaufpreise auf dem Wohnungsmarkt durch die gestiegene Nachfrage.

Tab. 3: Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsentwicklung in der Stadt Hannover 2011 gegenüber 2019

Stadt Hannover	Einwohner*innen	Haushalte	Wohnungen
Stand 31.12.2019	543.319	298.356	298.085
<b>Entwicklung gegenüber 31.11.2011</b>			
Zuwachs absolut	+ 27.942	+ 12.482	+ 7.461
Zuwachs in %	+ 5,4 %	+ 4,4 %	+ 2,6 %

Daten: LH Hannover

## 2.5 Durchlässigkeit des Wohnungsmarktes

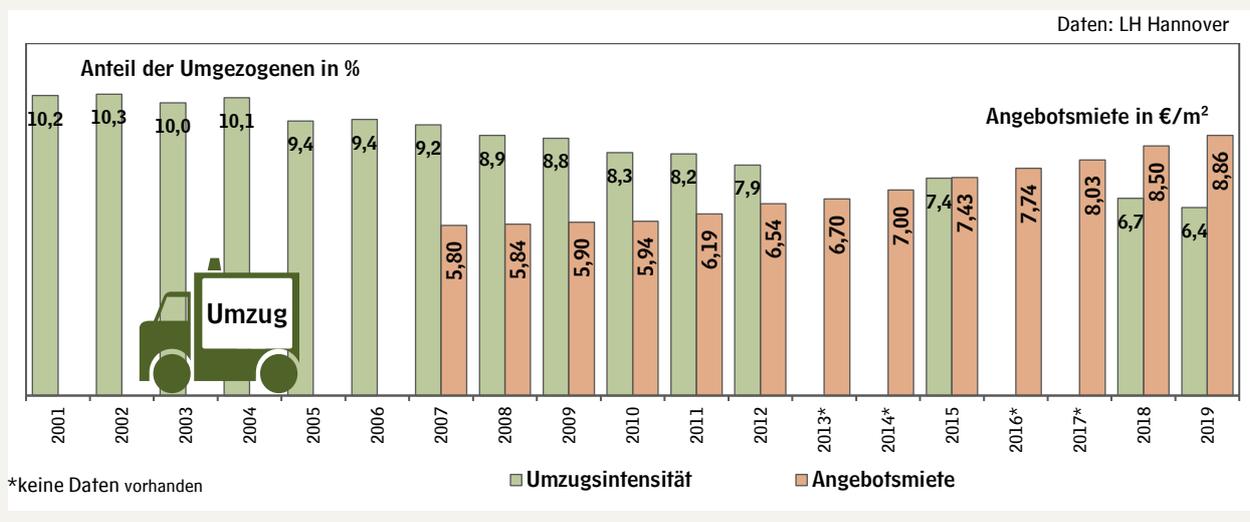
### Umzugsintensität

Die Umzugsintensität in der Stadt Hannover ist seit 2001 deutlich rückläufig

Die Umzugsintensität ist ein Indikator für den Grad der Marktanspannung: Je angespannter der Markt, desto weniger Umzüge sind möglich und umgekehrt. 2001 zog noch gut jede\*r zehnte Bewohner\*in um, 2011 waren es 8,2 %, 2015 dann 7,4 % und im Jahr 2019 noch 6,4 %. Der Indikator Umzugsintensität zeigt die abnehmende Durchlässigkeit des Wohnungsmarktes: Immer weniger Hannoveraner\*innen wechseln in eine andere Wohnung. Über die Beweggründe kann der Indikator keine genauen Informationen geben. Allerdings ist anzunehmen, dass u.a. hohe Preissteigerungen bei inserierten Mietwohnungen und Wohnimmobilien dämpfend auf die Zahl der Umzüge wirken (s. Abb. 9).

**Abb. 9: Umzüge und die Entwicklung der Angebotsmieten in der Stadt Hannover 2001 bis 2019**

Umzüge innerhalb der Stadt Hannover bezogen auf die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung am 30.06.

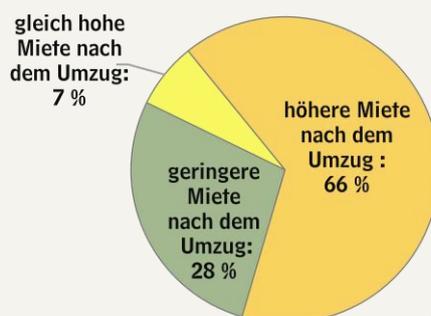


Wohnungswechsel ziehen oft Mietpreisveränderungen nach sich; i.d.R. erhöht sich die Miete nach einem Umzug

### Veränderung der Mietkosten durch einen Umzug

Zu den individuellen Gründen bei Umzügen können die Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung 2017 herangezogen werden. Knapp 5.000 Einwohner\*innen, die 2017 umgezogen waren, wurden zur Mietkostenbelastung befragt: In 66 % der Fälle mussten die Umgezogenen mehr Miete für ihre neue Wohnung zahlen als für die alten Wohnungen, eine Tatsache, die für viele einen Wohnungswechsel unattraktiv macht (vgl.: Wanderungsmotivbefragung 2017; s. Abb. 10).

**Abb. 10: Veränderung der Mietkosten durch einen Umzug**  
- Ergebnis der Wanderungsmotivbefragung 2017



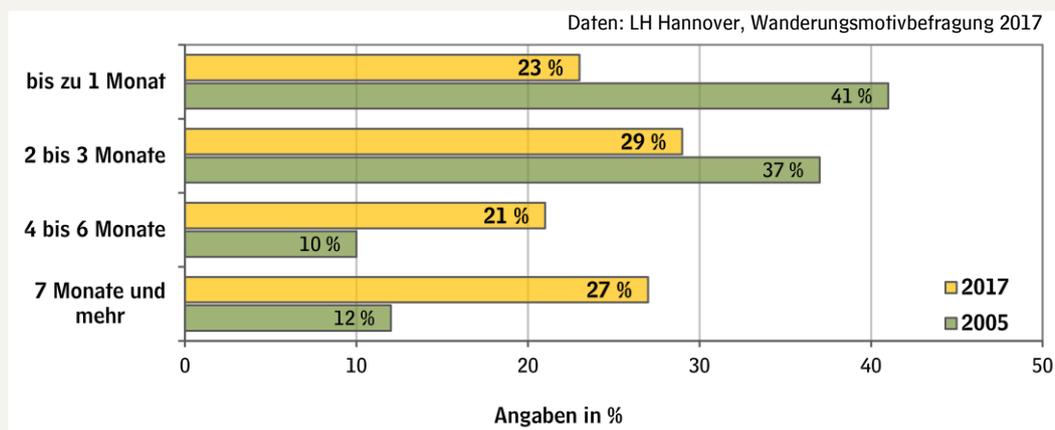
Daten: LH Hannover

### Dauer der Wohnungssuche

Länger werdende Suchzeiten ergeben sich zum einen dadurch, dass die meisten angebotenen Wohnungen teurer sind als die bereits bewohnte, aber auch durch das vergleichsweise geringe Angebot an freiwerdenden Wohnungen in der Stadt Hannover. Bei 48 % der Befragten hatte 2017 die Suche nach einer Wohnung oder einem Haus vier Monate oder länger gedauert. 27 % der Befragten haben sogar länger als sieben Monate gesucht bis das passende Angebot gefunden war (s. Abb. 11).

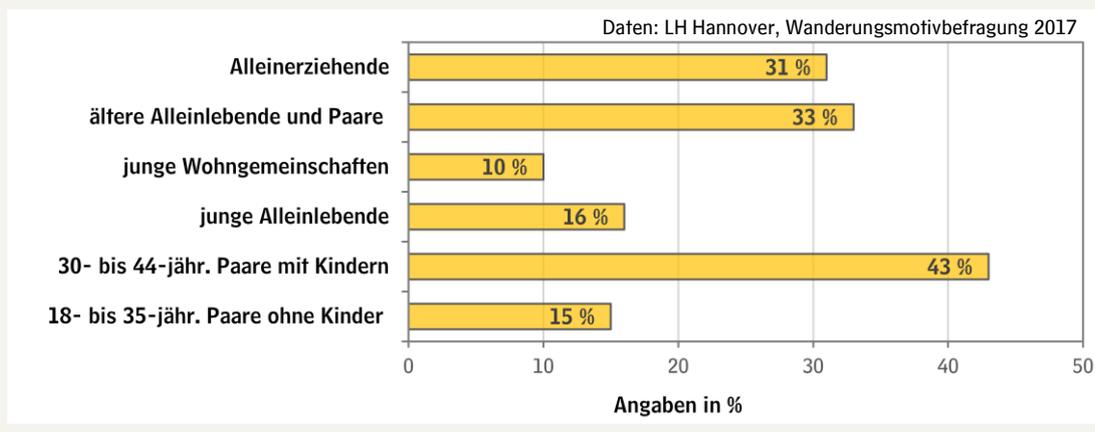
**Die Dauer der Wohnungssuche hat sich in Hannover deutlich verlängert**

**Abb. 11: Dauer der Wohnungssuche in der Stadt Hannover 2005 gegenüber 2017**



Vor allem Familien haben es schwer auf dem Wohnungsmarkt: 43 % der befragten Paarhaushalte mit Kindern haben 2017 sieben Monate und länger nach einer neuen Bleibe gesucht. Ein Viertel davon hat sogar erst frühestens nach einem Jahr eine neue Wohnung bzw. ein neues Haus gefunden. Dies ist ein Beleg dafür, dass in der Stadt Hannover (Familien)Wohnungen fehlen, denn auch 31 % der befragten Alleinerziehenden haben 7 Monate und länger suchen müssen (s. Abb. 12).

**Abb. 12: 7-monatige und längere Dauer der Wohnungssuche nach Haushaltstyp in der Stadt Hannover 2017**



Dass Wohnraumsuche schwieriger geworden ist, kann auch anhand der abnehmenden Wohnungsleerstände vermutet werden. Seit mehreren Jahren unterschreitet die jährlich fortgeschriebene Wohnungsleerstandsquote die sogenannte Wohnungswechselreserve von mindestens 2 % des Wohnungsbestandes. Wenn weniger Wohnungen leerstehend sind, wird ein Wohnungswechsel oft problematisch, d.h. die Umzugsplanung wird terminlich schwieriger und häufig müssen zwei Mieten gleichzeitig gezahlt werden (s. Kap. 3.3).

## 2.6 Studierende auf dem Wohnungsmarkt

### Studierende stellen eine große Nachfrage nach Wohnraum

Studierende bilden eine spezielle Nachfragegruppe für Wohnraum, für die es aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes mit deutlich gestiegenem Mietniveau zunehmend schwieriger wird, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Gleichzeitig steigt die Zahl der Studierenden weiter: U.a. ist das Eintrittsalter ins Studium gesunken (Wegfall der Wehrpflicht, kürzere Schulzeit). Im Wintersemester 2019/2020 sind 48.129 Studierende in Hannover eingeschrieben, für die knapp 2.591 Wohnheimplätze beim Studentenwerk und ca. 400 weitere u.a. bei kirchlichen und privaten Trägern (öffentlich gefördert) zur Verfügung stehen (Quelle: Studentenwerk Hannover, Stand: 23.01.2020). Damit liegt die Versorgungsquote der in Hannover Studierenden bei 6,2 %; dies ist deutlich weniger als die niedersächsische Versorgungsquote von 6,4 % bzw. die bundesweite durchschnittliche Versorgungsquote von 9,6 % (Quelle: Studentenwerk, Dez. 2019).

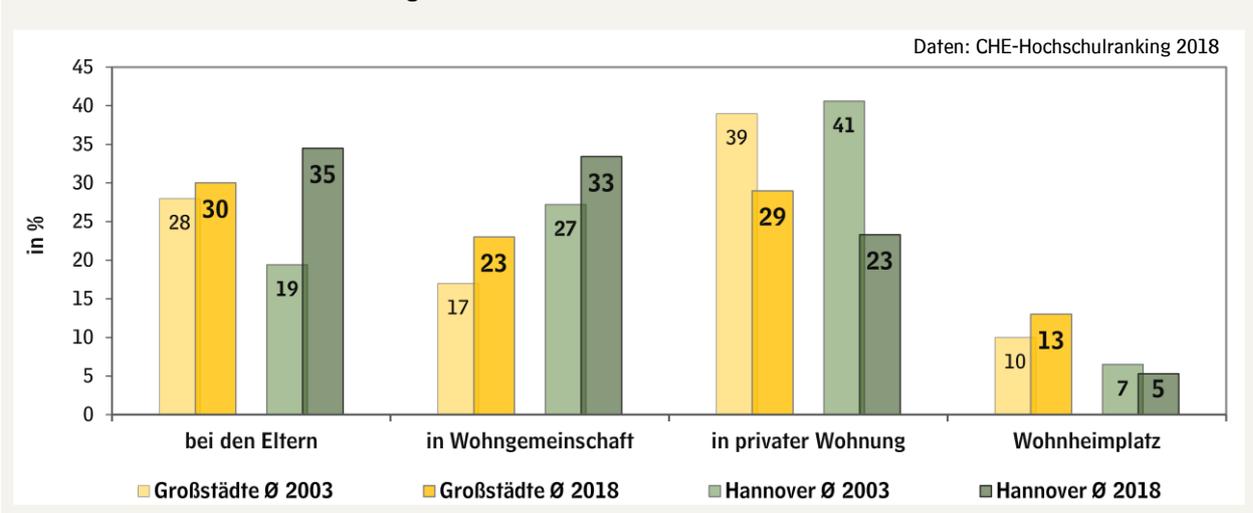
Im Rahmen eines Hochschulrankings hat das Centrum für Hochschulforschung (CHE) die Wohnformen von Studierenden in Deutschland 2018 gegenüber 2003 verglichen. Für das CHE-Ranking wurden nur Studierende berücksichtigt, die während des Semesters auch am Hochschulort wohnten. Die Ergebnisse des CHE-Hochschulrankings 2018 zeigen, dass gerade auch Studierende durch Verknappungen auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind, da sie sich in Ermangelung ausreichender Wohnheimplätze auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt versorgen müssen in Konkurrenz zu anderen Nachfragenden, welche ebenfalls auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

### Deutliche Wohnformveränderungen bei Studierenden

#### Wohnformen der Studierenden

Die Wohnformen Studierender haben sich seit 2003 signifikant verändert: Es fand eine Verschiebung von den privaten Wohnungen hin zum Wohnen in einer Wohngemeinschaft bzw. im Elternhaus statt (s. Abb. 13 und 14). 2018 wohnten Studierende am häufigsten bei ihren Eltern (Großstädte: 30 %; Hannover: 35 %), gefolgt von Wohngemeinschaften (Großstädte: 23 %; Hannover: 33 %), Privatwohnungen (Großstädte: 29 %; Hannover: 23 %) sowie Wohnheimen (Großstädte: 13 %; Hannover: 5 %).

Abb. 13: Hannover im Großstädtevergleich: Wohnformen der Studierenden 2003 und 2018



### Steigende Mieten führen dazu, dass Studierende seltener in eigenen (Miet)Wohnungen leben

Wohnten 2003 in den 15 größten Städten Deutschlands 39 % der Studierenden in einer privaten Wohnung, sind es 2018 noch 29 %, ein deutlicher Rückgang von 10 %-Punkten. Noch deutlicher wird die Veränderung der Wohnformen bei Betrachtung der Werte für Hannover: 2003 lebten 41 % der Studierenden in einer eigenen Wohnung, 2018 sind es lediglich noch 23 %. Dies ist ein mehr als signifikanter Rückgang um rund

17 %-Punkte und der zweithöchste Rückgang im Vergleich der Großstädte, der gegenüber 2003 starke Anspannung in Bezug auf preiswerten Wohnraum auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt deutlich spiegelt.

Ebenso ist der Trend – oder die Notwendigkeit – bei den Eltern wohnen zu bleiben, zu beobachten: So wohnen 2018 die Studierenden an den Hochschulen in den ausgewählten Großstädten wieder etwas häufiger bei ihren Eltern (+ 2 %-Pkt.) Auch hier ist die Entwicklung in Hannover signifikant stärker ausgeprägt (+ 15 %-Pkt.) als im Durchschnitt der 15 größten deutschen Städte (s. Abb. 14).

Die Kosten eines WG-Zimmers liegen im Regelfall unter denen einer eigenen Wohnung, so dass diese Wohnform wieder häufiger gewählt wird: 2003 lag der Anteil der in WGs lebenden Studierenden in den Großstädten bei 17 %. In Hannover lag dieser Wert mit 23 % bereits damals deutlich höher. 2018 hat sich der Anteil der WG-Bewohnenden in den Großstädten um 6 %-Punkte auf 23 % erhöht. In Hannover liegt der Wert 2018 bei 33 %; ebenfalls ein Plus von 6 %-Punkten und der zweithöchste Wert im Großstädtevergleich. Eigentumswohnungen (1,7 %) und Untermietverhältnisse (1,5 %) spielen eine nachgeordnete Rolle und sind im Vergleich zu 2003 rückläufig.

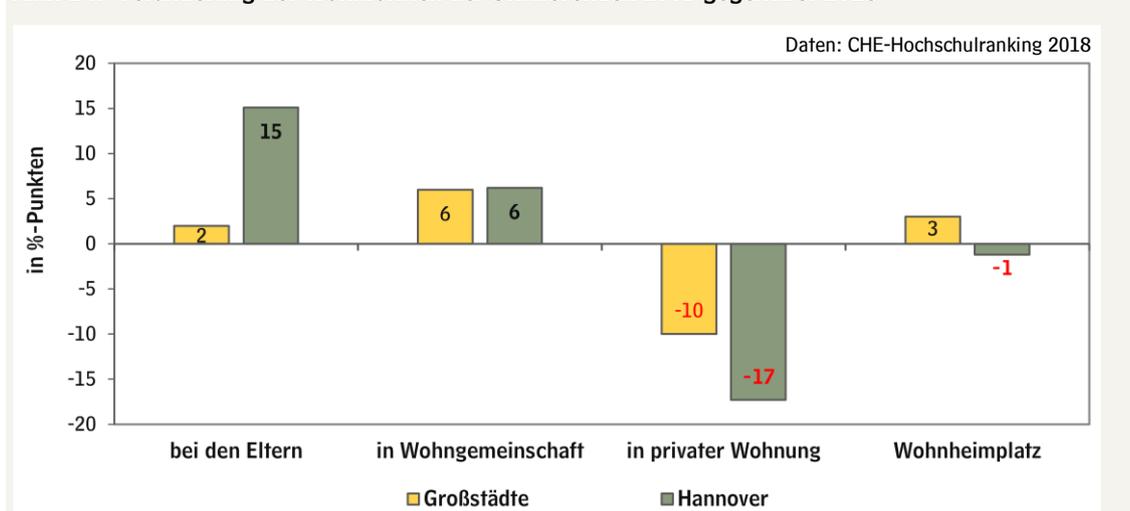
Der Anteil der Studierenden, die in Wohnheimen wohnen, stieg im Großstädtevergleich um 3 %-Pkt. von 10 % (2003) auf 13 % (2018). In Hannover gibt es hingegen einen leichten Rückgang (-1 %-Pkt.) des Anteils der in Wohnheimen lebenden Studierenden auf 5 %. Dieser leichte Rückgang ist u.a. durch die deutlich gestiegene Zahl Studierender begründet, während das Wohnheimangebot nicht entsprechend ausgebaut wurde. Seit dem Wintersemester 2006/2007 ist die Zahl der Studierenden um rund 37 % (+13.000) von 35.000 auf mehr als 48.000 im Wintersemester 2019/2020 angewachsen (Quelle: Studentenwerk Hannover).

Seit 2006/2007 ist die Zahl der Studierenden in Hannover um rund 37 % gestiegen

In Hannover hat viele Jahre kein Neubau von Wohnheimplätzen stattgefunden. Erst seit 2013 ist die Zahl der Studierendenwohnheimplätze deutlich um rund 25 % gestiegen. Das Studentenwerk Hannover meldet für das Wintersemester 2019/2020 rund 3.000 geförderte Wohnheimplätze. Hinzu kommen rund 1.000 Wohnheimplätze kommerzieller Anbieter. Trotz der deutlichen Ausweitung des Angebotes in der Stadt Hannover kann dies aber nicht mit dem Anstieg der Studierendenzahlen Schritt halten. Zudem ist ein Teil neu gebauter Wohnheimplätze eher im hochpreisigen Segment einzuordnen. Die Verknappung kleiner, preiswerter Wohnungen führt bei den Studierenden daher zum Lock-in-Effekt: Junge Menschen, die sich in der Ausbildung oder im Studium befinden, können sich aufgrund fehlender preiswerter Wohnraumalternativen nicht so einfach aus dem Elternhaushalt lösen. Seit 2003 ist der Anteil der Studierenden, die 2018 während des Studiums noch bei den Eltern wohnen, um 15 %-Punkte gestiegen. Insgesamt leben 2018 mehr als ein Drittel (35 %) der Studierenden der Hochschulen Hannovers noch im Elternhaus (s. Abb. 13 und 14).

Seit 2013 ist die Zahl der Wohnheimplätze für Studierende nur um rund 25 % gewachsen

Abb. 14: Veränderung der Wohnformen der Studierenden 2003 gegenüber 2018

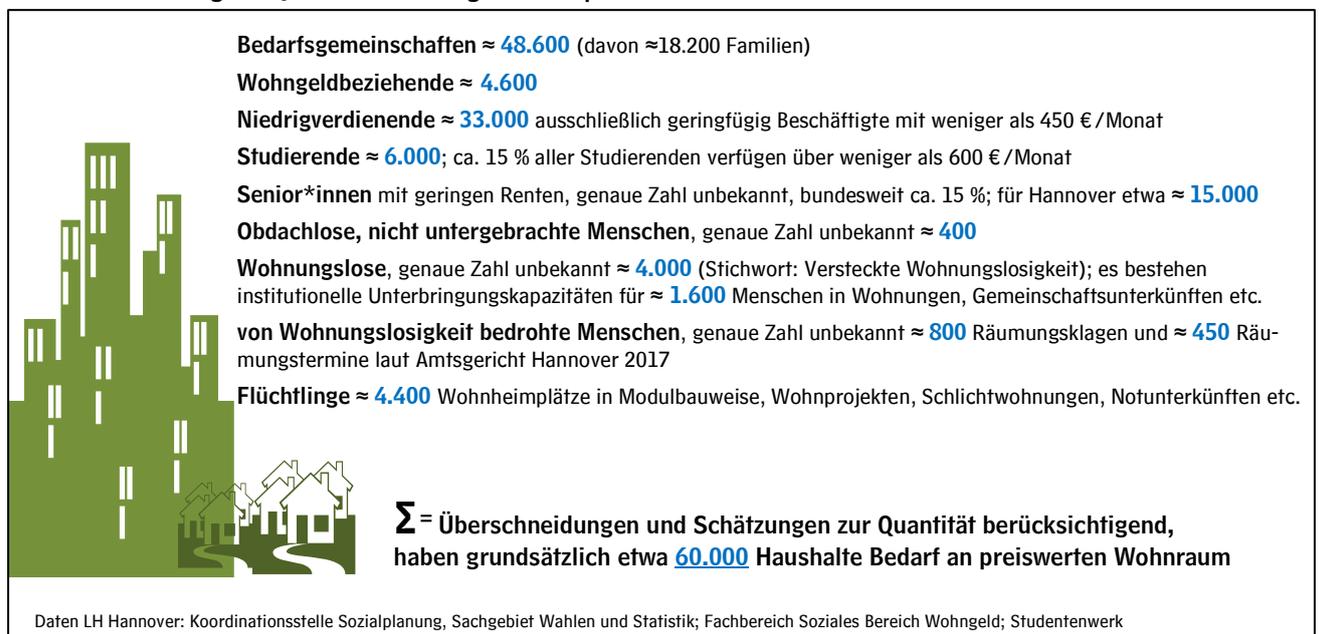


## 2.7 Nachfragende von preiswertem Wohnraum in der Stadt Hannover

Immer mehr preiswerter Wohnraum im Bestand geht verloren, sei es durch Mieterhöhungen, durch Modernisierungen, durch Abriss und Neubau oder durch das Auslaufen von Mietpreisbindungen für ehemals geförderte Sozialwohnungen, die der Versorgung einkommensschwacher Haushalte dienen.

Wie viele Haushalte einen Bedarf nach preiswertem Wohnraum haben, lässt sich auf der Grundlage von vorliegenden Statistiken nicht genau quantifizieren. Aber es lässt sich abschätzen, welche Gruppen grundsätzlich Bedarf an preiswertem Wohnraum haben (s. Abb. 15). Zwar sind die meisten Menschen dieser Bedarfsgruppen aktuell mit Wohnraum versorgt, doch oft nicht mit angemessenen Wohnungen, beispielsweise wenn die Wohnungen zu teuer oder zu klein sind. Einige der Gruppen haben Überschneidungen. So können Wohngeldbeziehende Senior\*innen oder Studierende sein. Anerkannte Geflüchtete können gemeinsame Haushalte mit Transferleistungsbezug bilden, Niedrigverdienende können als Aufstocker\*innen auch Transferleistungen beziehen (vgl. hierzu Sozialbericht 2018, LH Hannover).

Abb. 15: Schätzung zur Quantität: Nachfragende von preiswertem Wohnraum in der Stadt Hannover 2019



**Bedarfsgemeinschaften sind die größte quantifizierbare Nachfragegruppe nach preiswertem Wohnraum**

Ende 2018 leben in Hannover mehr als 48.600 Haushalte mit Transferleistungsbezug, sogenannte Bedarfsgemeinschaften, die auf die Erstattung der Kosten der Unterkunft angewiesen sind und damit als Nachfragende nach preiswertem Wohnraum eindeutig definiert sind. Darunter sind knapp 18.200 Familien (Stand: Dez. 2018). Auch sogenannte Aufstocker\*innen, die Leistungen nach SGB II oder SGB XII erhalten, sowie Anerkannte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz gehören zu denjenigen, die auf Transferleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes angewiesen sind.

Die Gruppe der Niedrigverdienenden, also jene, die nur knapp über den Einkommensgrenzen für einen Transferleistungsbezug liegen, ist in ihrer Zahl kaum abschätzbar. Nimmt man ausschließlich geringfügig Beschäftigte (weniger als 450 € im Monat, sogenannte Mini-Jobber), wären dies mehr als 33.000 Personen.

1965 wurde das Wohngeldgesetz beschlossen. Wohngeld (eine Sozialleistung) wird als Mietzuschuss zum Grundeinkommen für Miethaushalte oder als Lastenzuschuss für Eigentumshaushalte gewährt. Wohngeldbeziehende sind nicht zwangsläufig auf preiswerten Wohnraum in Hannover angewiesen: Ende 2018 waren es rund 4.600 Personen, für die die Kosten ihres Wohnraums finanziell nicht alleine tragbar waren.

In Hannover waren im Wintersemester 2019/2020 mehr als 48.100 Studierende eingeschrieben. Viele von ihnen sind auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Zur Höhe des Anteils gibt es lediglich Anhaltspunkte aus Ergebnissen einer bundesweiten Studie des Studentenwerks Hannover 2019: 70 % aller Studierenden verfügen über ein monatliches Auskommen von weniger als 1.000 € und 15 % aller Studierenden verfügen über weniger als 600 € zur Deckung ihres Lebensunterhaltes. Dies sind geschätzt etwa **6.000** Studierende. Sie liegen mit ihrem monatlichen Auskommen zwar über dem von Transferleistungsbeziehenden, müssen aber selbst für ihre Unterkunft aufkommen. Hier liegt die Vermutung nahe, dass für diese Gruppe ein Bedarf an preiswertem Wohnraum besteht. In Einrichtungen des Studentenwerkes (ca. 2.600 Wohnheimplätze) sowie in öffentlich geförderten Bauten kirchlicher und privater Verbände (ca. 400) stehen etwa 3.000 geförderte Wohnheimplätze zur Verfügung. Die Unterbringungsquote oder das Verhältnis zwischen Studierendenzahl und geförderten Plätzen in Studentenwohnheimen liegt in Hannover bei 6,2 % (bundesweit: 9,6 %). Auf Wartelisten stehen Ende 2019 rund 1.300 Studierende und es gab im selben Jahr rund 5.300 Neuanträge für Wohnheimplätze (vgl. Studentenwerk Hannover 2020). Die Nachfrage übersteigt das Angebot demnach deutlich. Viele Studierende müssen sich daher auf dem hannoverschen Mietwohnungsmarkt oder durch Verbleib im Elternhaus selbst versorgen.

**15 % der Studierenden verfügen über weniger als 600 € monatlich – sie benötigen preiswertem Wohnraum**

Wie hoch die Wohnungslosigkeit tatsächlich ausfällt, lässt sich nur schwer schätzen, denn oftmals leben Menschen in „versteckter“ Wohnungslosigkeit, d.h. sie leben zunächst u.a. bei Freunden oder bei Familienangehörigen, in Gartenlauben oder in Pensionen. Die Zahl wohnungsloser Menschen wird in Hannover auf rund **4.000** geschätzt (vgl. DS/0310-2018). In städtischen Unterkünften liegen Kapazitäten zur institutionellen Unterbringung bei etwa **1.600** Plätzen. Hinzu kommen Obdachlose, die kein Angebot annehmen und daher „auf der Straße ohne Obdach“ leben; hier liegen die Schätzungen bei etwa **400**. Die Zahl der Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, lässt sich ebenfalls nur schätzen, etwa anhand der Zahl der rund 800 Räumungsklagen und mehr als 450 Räumungsterminen im Jahr 2018. (s. Abb. 15).

**Die Zahl älterer Menschen mit Bedarf an preiswertem Wohnraum kann lediglich geschätzt werden**

Wie viele Senior\*innen mit geringen Renten- und Pensionsansprüchen in der Stadt Hannover auf preiswerten, eventuell barrierearmen Wohnraum angewiesen sind, ist nicht quantifizierbar. Allerdings gehen bundesweit verschiedene Quellen von etwa 15 % der Über-65-Jährigen aus. Für Hannover wäre dies in etwa eine Größenordnung von **15.000** Senior\*innen.

In der Summe beläuft sich die Zahl der Nachfragenden nach preiswertem Wohnraum grob überschlagen auf etwa **60.000** Haushalte (Einzelpersonen bzw. Einpersonenhaushalte, Mehrpersonenhaushalte oder Familien). Dem steht ein Angebot von rund **30.000** geförderten Wohnungen gegenüber (s. Kap. 3.5). Dazu gehören Wohnungen mit und ohne Belegrecht, geförderte Wohnungen und Wohnheimplätze und auch nur temporär nutzbarer Wohnraum für kurzfristige Unterbringungen. Es sind jedoch – bei vorsichtiger Schätzung – doppelt so viele Haushalte in der Stadt Hannover auf preiswerten Wohnraum angewiesen als geförderter Wohnraum zur Verfügung steht.

**Geschätzt ein Fünftel der Haushalte in Hannover hat einen Bedarf an preiswertem oder gefördertem Wohnraum**

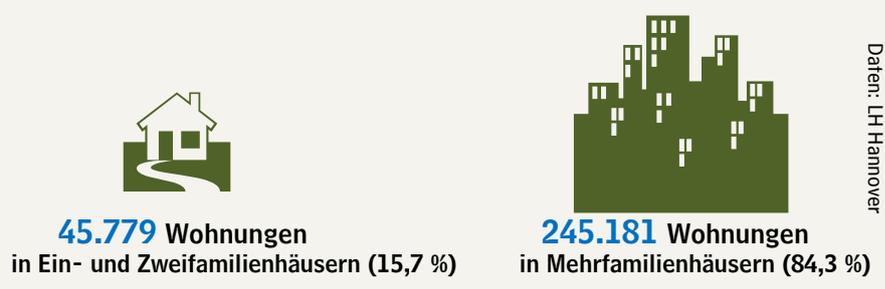
Diese Aufstellung zur Zahl der Nachfragenden (Haushalte) ist nur ein Annäherungswert: So haben viele Minijobber\*innen auch Lebenspartner\*innen, die dem gemeinsamen Haushalt als weitere Einkommensquelle bereichern. Es gibt Wohngeldempfänger\*innen, die sich teureren Wohnraum leisten können. Und es stehen (noch) günstige Bestandswohnungen, oft mit Altmietverträgen und oft mit geringeren Betriebskosten im frei finanzierten Segment zur Verfügung. Wie viele dieser Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt als preiswert definiert werden können und zumindest theoretisch zur Verfügung stehen, ist jedoch nicht genau bekannt, da hierzu keine Erfassung erfolgt. Eine Annäherung bietet die Angebotsauswertung inserierter Mietwohnungen: 2019 sind theoretisch rund 3.000 inserierte Mietwohnungen als preiswert unter dem Aspekt Angemessenheit der Kosten der Unterkunft angeboten worden (vgl. Kap. 4.4).

### 3. Angebot in der Stadt Hannover - Auf einen Blick

Wie viele Wohnungen gibt es in Hannover? Stand 31.12.2019



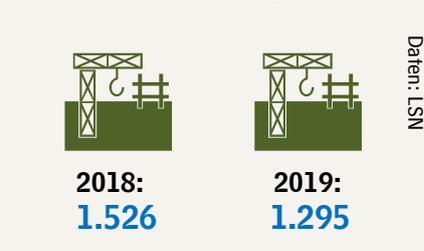
Wie verteilt sich der Wohnungsbestand auf die Wohngebäude? Stand 31.12.2019



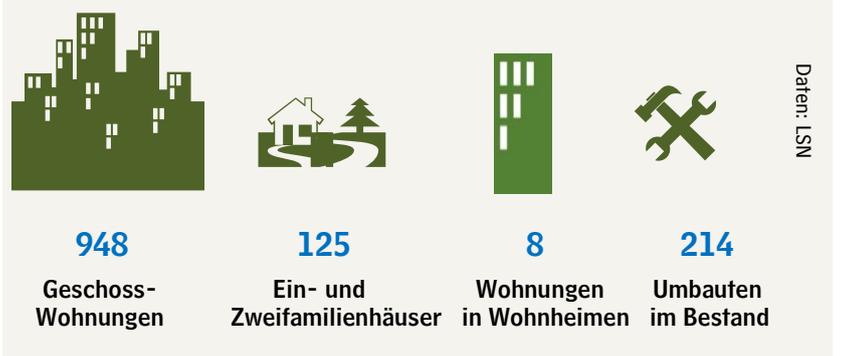
Wie hoch ist die Mieterquote?



Wie viele Wohnungen wurden 2018 und 2019 fertiggestellt?



Baugeschehen 2019 – Was wurde gebaut?



Wie hoch sind die Kosten in Hannover für Eigenheime und Baugrundstücke 2019?



### 3.1 Wohnungs- und Gebäudestrukturen

#### Wohnungsbestand

Am 31.12.2019 umfasst der Wohnungsbestand der Stadt Hannover insgesamt 298.085 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden inklusive Wohnheimwohnungen.



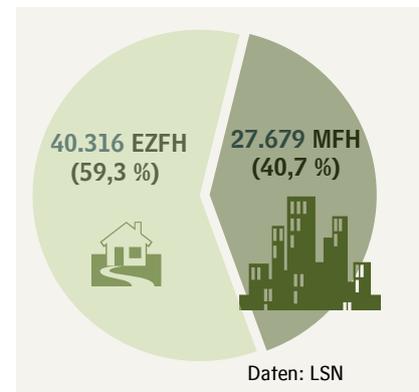
15,7 % der Wohnungen in Wohngebäuden sind Ein- und Zweifamilienhäuser (45.779) und 83,9 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Einheiten ohne Wohnheime.



#### Wohngebäude

Am 31.12.2019 gibt es insgesamt 67.995 Wohngebäude inklusive Wohnheime in der Stadt Hannover. Die meisten Wohngebäude sind mit 59,3 % bzw. 40.316 Ein- und Zweifamilienhäuser. Ihr Anteil beträgt aber nur 161,1 % am Wohnungsbestand der Stadt insgesamt.

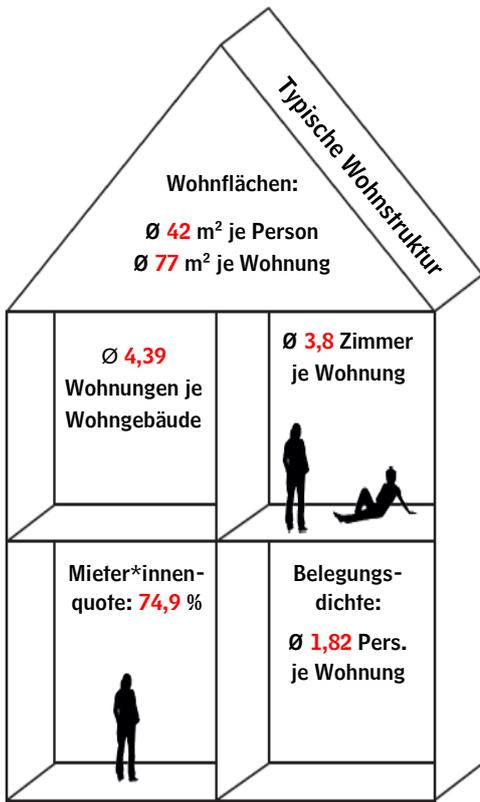
Innerhalb der Stadt gibt es erhebliche Unterschiede: In hochverdichteten innerstädtischen Stadtteilen wie Linden-Nord, Calenberger Neustadt, Nordstadt oder Oststadt liegt der Mehrfamilienhausanteil teilweise bei über 90 %, während in Randlagen typische Ein- und Zweifamilienhausgebiete das Bild prägen und das Verhältnis umgekehrt ist, wie in Lahe (97 %), Isernhagen-Süd (95 %) oder Wülferode (91 %).



#### Baualtersklassen

Der Anteil der Altbauten (vor 1950 erbaut) am gesamten Wohnungsbestand der Stadt Hannover liegt bei 27,3 %. Die meisten Wohnungen der Stadt wurden in der Zeit nach Ende des II. Weltkrieges zwischen 1950 bis 1969 (41,0 %) errichtet. Weitere 18,0 % wurden zwischen 1970 und 1989 erbaut, 10,7 % zwischen 1990 bis 2011 und 3,0 % sind ab 2012 entstanden.





Daten: LH Hannover, Zensus 2011  
 Abbildungsvorlage Haus: Büro Elberg (Hamburg)

### Typische Wohnstruktur 2019

Hannover ist charakterisiert als Mietwohnungsmarkt und so beträgt die Mieter\*innenquote 74,9 % des Wohnungsbestandes. Durchschnittlich 4,39 Wohnungen befinden sich in jedem Wohngebäude.

Eine typische Wohnung in Hannover hat rund 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3,8 Zimmern. 2019 leben im Durchschnitt 1,82 Personen in einer Wohnung.

Rechnerisch verfügt jede Person im Schnitt über gut 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese ist über das Stadtgebiet sehr unterschiedlich verteilt: Während am Stadtrand überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit größeren Wohnflächen stehen, sind demgegenüber die innenstadtnahen Stadtteile stärker verdichtet. Die Wohnflächen und Wohnungsgrößen in den Mehrfamilienhäusern fallen geringer aus.

### Wohnungstypen 2019

In Hannover machen 3- und 4-Zimmerwohnungen fast 60,6 % des Wohnungsbestandes aus. Kleinwohnungen mit 1 oder 2 Zimmern haben nur einen Anteil von 15,0 % am Wohnungsbestand. Großwohnungen mit 5 und mehr Zimmern erreichen einen Anteil von 24,4 %. Darin sind zumeist auch die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern enthalten.

Die Zuordnung zu einem Wohnungstyp besagt noch nichts über den tatsächlich verfügbaren Wohnflächen: Es gibt z.B. einige sehr große 2-Zimmerwohnungen im Neubau mit Wohnflächen über 200 m<sup>2</sup> wie auch viele kleinere 4-Zimmerwohnungen mit 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Bestand.



### Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößen fallen in Mehrfamilienhäusern deutlich geringer aus

Die durchschnittlich verfügbaren Wohnungsgrößen in Wohngebäuden sind sehr ungleich verteilt: In Einfamilienhäusern steht durchschnittlich fast doppelt so viel Wohnfläche zur Verfügung wie in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (s. untere Grafik). Da anteilig 83,9 % des hannoverschen Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern liegt, verfügt der Großteil der Einwohner\*innen über eher geringere Wohnflächen.



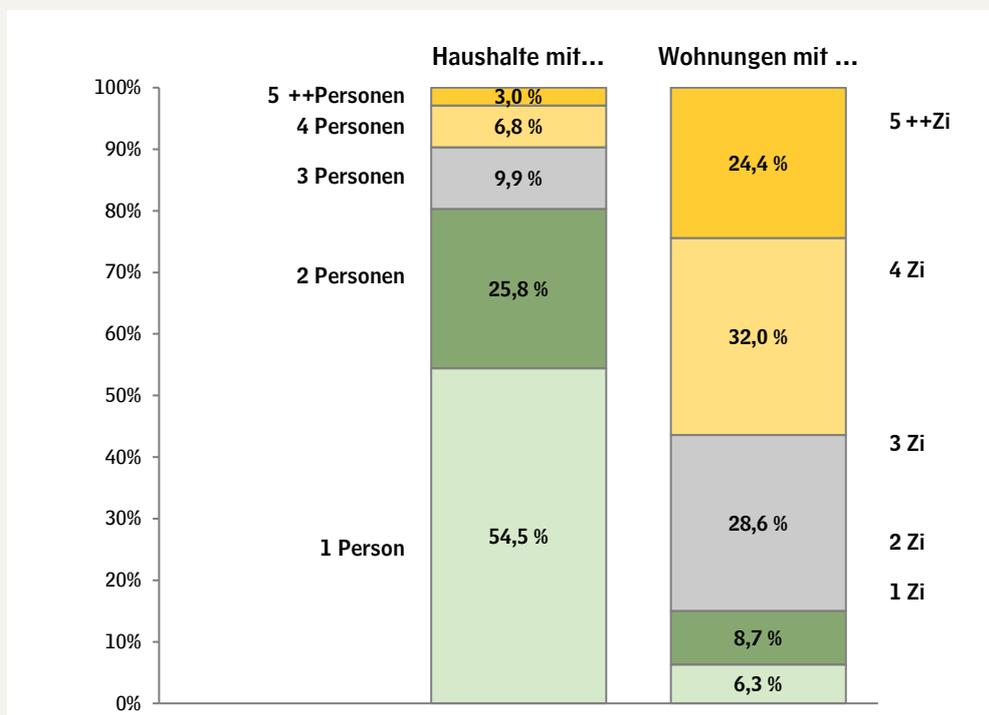
Die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt muss nicht zwangsläufig zu den Wohnungstypen auf dem lokalen Wohnungsmarkt passen.

**Haushalts- und Wohnungstypen passen nicht zwangsläufig zueinander**

Ein Beispiel: Einpersonenhaushalte stellen absolut fast 163.000 und damit mehr als die Hälfte der rund 299.000 Haushalte in Hannover. In der Stadt gibt es rund 44.400 Kleinwohnungen bzw. 1- und 2-Zimmerwohnungen. Natürlich sind Einpersonenhaushalte nicht gezwungen, sich auf Kleinwohnungen festzulegen. Doch selbst wenn dies als Annahme gelten würde, so wohnen derzeit etwa drei Viertel aller Einpersonenhaushalte in 3- und mehr Zimmerwohnungen.

Auch anteilig ist das Verhältnis Wohnungstyp zu Haushaltstyp kaum deckungsgleich: 54,5 % aller Haushalte in der Stadt Hannover sind Einpersonenhaushalte, dem stehen anteilig 15 % Kleinwohnungen bzw. 1- und 2-Zimmerwohnungen am Wohnungsbestand insgesamt gegenüber. Das veranschaulicht auch die untere Abbildung.

**Haushaltstypen verteilen sich sehr unterschiedlich auf die Wohnungstypen in der Stadt Hannover 2019**



Daten: LH Hannover, Stand 31.12.2019

### 3.2 Wohnungsneubau

#### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

2000 bis 2009 hielt sich die Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen bundesweit im Rahmen einer relativ entspannten Wohnungsmarktsituation die Waage. In der Zeitreihe markiert 2009 den Wendepunkt auf den Wohnungsmärkten in Deutschland: Das Baugeschehen erreichte bundesweit mit knapp 159.000 neu errichteter Wohnungen den historischen Tiefpunkt. Ausgehend von rund 423.000 Fertigstellungen im Jahr 2000 kam es in Deutschland bis zum Jahr 2009 zu einem Rückgang um 62 %.

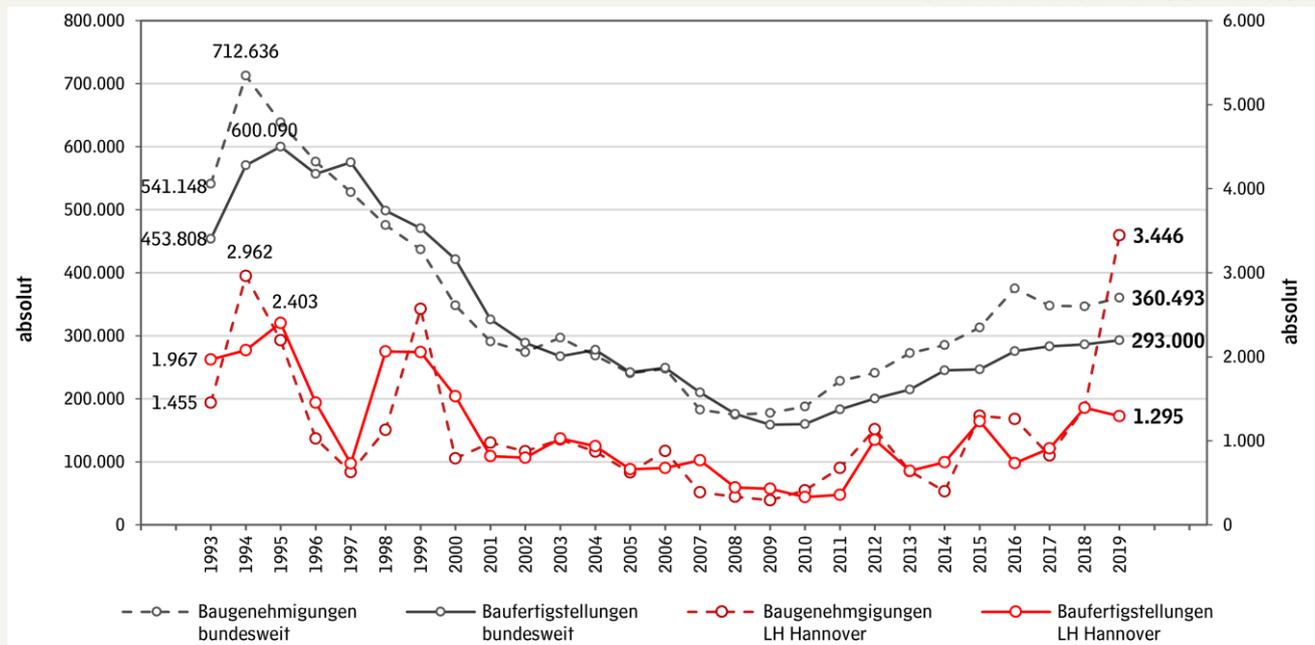
Ab dann setzte ein deutlicher Anstieg der Baugenehmigungen ein: Nach dem Tiefstwert 2008 mit nur rund 175.000 Baugenehmigungen kam es bis 2016 bundesweit zur Verdopplung auf mehr als 375.000. Auch 2019 setzt sich der Trend hoher Baugenehmigungszahlen fort: Bundesweit sind rund 360.000 Baugenehmigungen erteilt worden.

**Trotz gestiegener und dynamischer Wohnungsnachfrage bleibt die Angebotsentwicklung zurück**

Auf der Angebotsseite der Wohnungsmärkte entwickelten sich die Neubauwohnungen deutlich langsamer, aber mit Tendenz nach oben: 2018 wurden mehr als 286.000 Wohneinheiten fertiggestellt (+63 % seit 2008). Bis 2019 ist der Wert um 2,4 % auf 293.000 Wohnungen gestiegen. Zwischen 2010 und 2018 sind rund 3,0 Mio. Baugenehmigungen und knapp 2,4 Mio. Baufertigstellungen zu verzeichnen (s. Abb. 16).

**Abb. 16: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen neuer Wohnungen in Deutschland (linke Achse) und in der Stadt Hannover (rechte Achse) 1993 bis 2019**

Daten: Statistisches Bundesamt 2019 + NLS 2019



\* seit 2010 inkl. Wohnungen/Wohneinheiten in Wohnheimen

2019 summieren sich die Bauüberhänge zu einem Höchststand von 740.400 genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen bundesweit. Damit erreichte der Bauüberhang den höchsten Stand seit 1998 (damals 771.400). Trotz der Intensivierung des Baugeschehens in Deutschland besteht allein 2019 eine Differenz zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen von rund 67.500 Wohnungen.

Auch in Hannover sind diese bundesweiten Trends feststellbar: Einem Abschwung Mitte der 1990er Jahre und einem Tiefstwert 2009 folgt wieder eine deutliche Zunahme mit einem Hoch von 1.394 Genehmigungen und 1.526 Baufertigstellungen im Jahr 2018. Dieses positive Baugeschehen setzt sich fort: 2019 sind 3.446 Baugenehmigungen und 1.295 Baufertigstellungen verzeichnet. Ebenso wie auch auf Bundesebene ist aber der immense Bauüberhang mit 2.151 noch nicht fertiggestellten Wohnungen erkennbar.

### Baufertigstellungen im Mietwohnungs- und Eigentumssektor

Hannover ist eine Mieter\*innenstadt: Ca. 75 % der Wohnungen in Wohngebäuden sind zu Wohnzwecken vermietet. Um abschätzen zu können, wie viele neue Mietwohnungen entstanden sind, wird die Jahressumme der neuen Wohnungen in neugebauten Wohngebäuden inklusive der in bestehenden Wohngebäuden (Umbauten) herangezogen.

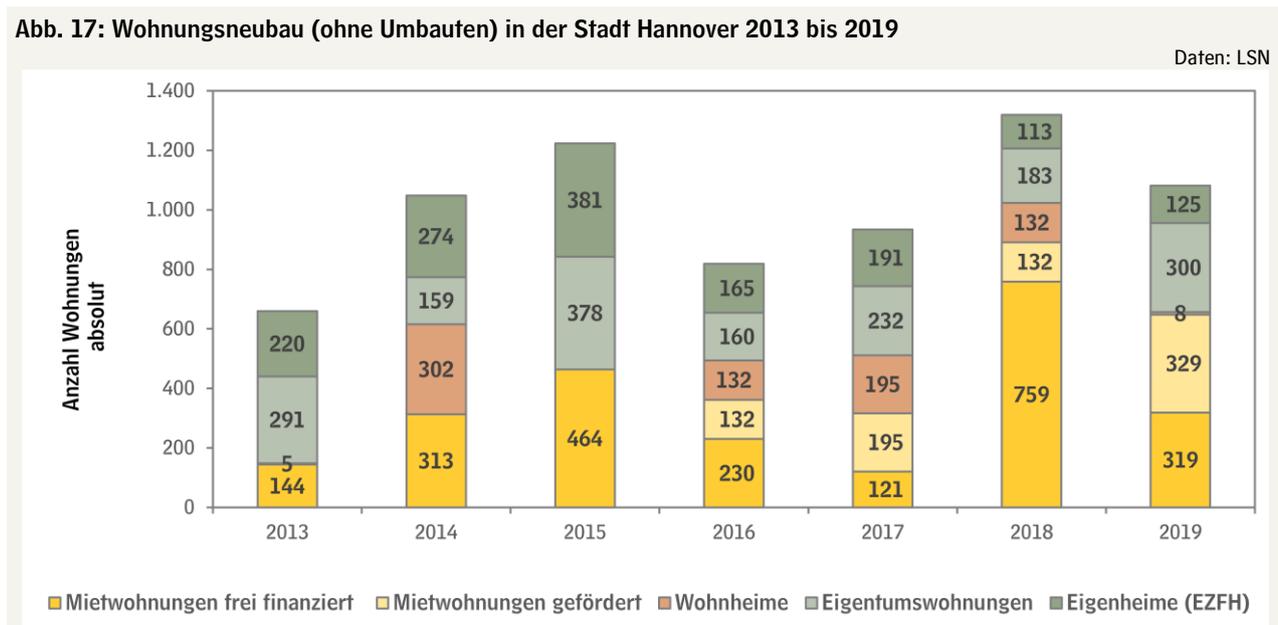
2019 sind in der Landeshauptstadt Hannover insgesamt 1.295 neue Wohnungen in neu errichteten (1.082) und in bereits bestehenden Gebäuden (213) entstanden.

Abbildung 17 zeigt die Baufertigstellungen von Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden 2013 bis 2019, die nach verschiedenen Aspekten unterteilt werden können: Miete und Eigentum sowie freifinanzierte und geförderte Mietwohnungen. Das Verhältnis zwischen den Wohnformen hat eine Aussagekraft für die Beurteilung des Neubaugeschehens auf dem Wohnungsmarkt. Die Entwicklung des Mietwohnungsbaus zeigt einen deutlichen Aufwärtstrend: 2018 wurden erstmals absolut und anteilig mehr Mietwohnungen als Wohnungen im Eigentum (Wohnhäuser oder Eigentumswohnungen) geschaffen. Auch 2019 ist jede zweite Wohnung eine freifinanzierte oder geförderte Mietwohnung. Der Anteil der neugebauten Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr aber um deutliche 64 % gestiegen, mehr als jede vierte neu errichtete Wohnung ist 2019 eine Eigentumswohnung gewesen.

**Hannover ist eine Mieter\*innenstadt**

**2018 sind mehr Mietwohnungen als Eigenheime und Eigentumswohnungen gebaut worden; 2019 legen die Eigentumswohnungen wieder stark zu**

Abb. 17: Wohnungsneubau (ohne Umbauten) in der Stadt Hannover 2013 bis 2019



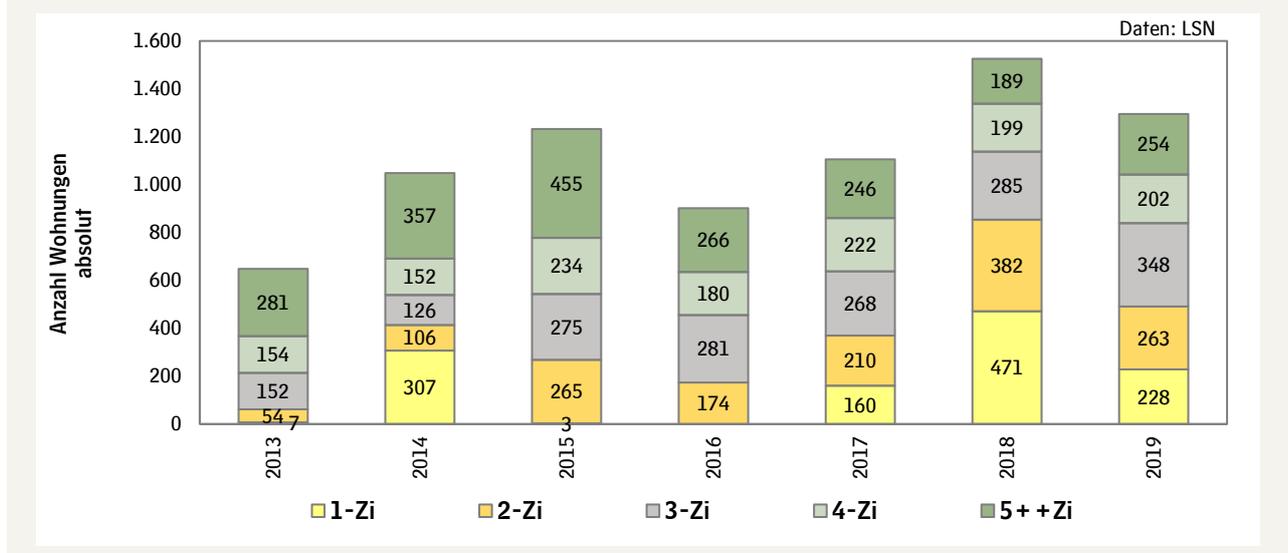
### Baufertigstellungen nach Wohnungstypen

Rund 60 % des Wohnungsbestandes in Hannover sind 3- und 4-Zimmerwohnungen. Die durchschnittliche Zimmerzahl je Wohnung liegt bei 3,8. Dieser Durchschnittswert beinhaltet alle entstandenen Wohnungen, also sowohl Wohnungen zur Miete als auch im Eigentum, mit in der Regel größere Wohnungen. Im Wohnungsneubau sind in den letzten Jahren in der Regel eher größere Wohnungstypen mit 4 oder mehr Zimmern entstanden. 2018 jedoch stellen erstmals 1-Zimmerwohnungen den überwiegenden Teil der Neubauwohnungen (knapp 31 %), gefolgt von 2-Zimmerwohnungen mit 25 %. Mit fast 56 % machen 2018 Kleinwohnungen somit mehr als die Hälfte der Neubauwohnungstypen aus (s. Abb. 18).

2019 verschiebt sich die Rangfolge hin zu 3-Zimmerwohnungen (knapp 27 %), 2-Zimmerwohnungen (20 %) und 1-Zimmerwohnungen (knapp 18 %) und die Großwohnungen mit 5 und mehr Zimmern haben mit fast 20 % wieder einen größeren Anteil am Neubaugeschehen als 2018 (12 %).

**Mit Ausnahme von 2018 entstehen im Wohnungsneubau eher größere Wohnungstypen verglichen mit dem Standard im stadtweiten Wohnungsbestand**

Abb. 18: Wohnungsneubau (inkl. Umbauten) nach Wohnungstypen (Anzahl Zimmer) in der Stadt Hannover 2013 bis 2019



Durchschnittliche Wohnflächen neuer Wohnungen

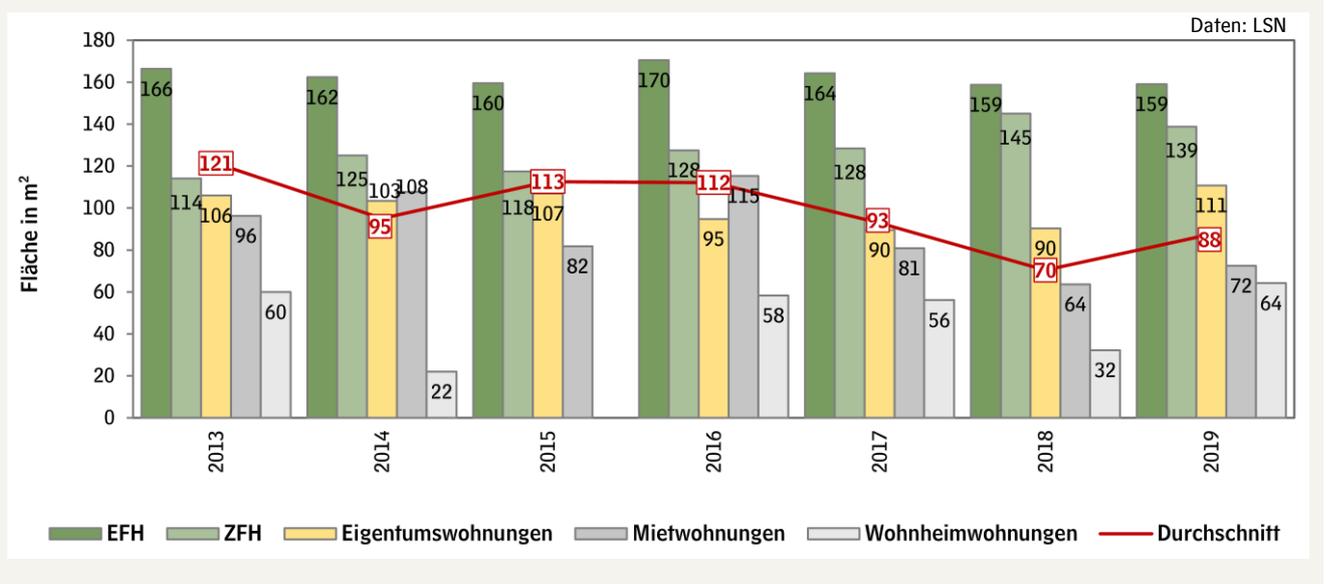
2018 fällt die durchschnittliche Wohnfläche von neuen Wohnungen auf einen Tiefstwert, da v.a. kleine Wohnungen entstanden

2013 lag die durchschnittliche Wohnungsgröße einer neuen Wohnung (Neubau und neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden) bei 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2019 bei 88 m<sup>2</sup>. Am geringsten fiel die durchschnittliche Wohnfläche 2018 aus: Der Effekt resultiert hauptsächlich aus der großen Zahl neu entstandener Ein- und Zweizimmerwohnungen in diesem Jahr. Dieses hat den durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch reduziert (s. Abb. 18 und 19).

2019 sind die Wohnflächen von neuen Wohnungen wieder deutlich angestiegen

Neue Eigenheime weisen im Vergleich zu den Vorjahren keine relevante Veränderung der Wohnflächen auf, Eigentumswohnungen hingegen haben 2019 deutlich zugelegt: Gegenüber dem Vorjahr stieg die durchschnittliche Wohnfläche der neuen Wohnungen von 90 auf 111 m<sup>2</sup>, das sind 23 % mehr Wohnfläche als noch 2018.

Abb. 19: Durchschnittliche Wohnflächen neu errichteter Wohnungen (inkl. Umbauten) in der Stadt Hannover 2013 bis 2019



### 3.3 Wohnungsleerstand

Die Wohnungsleerstandsquote ist ein verlässlicher Indikator in der Wohnungsmarktbeobachtung, der Aufschluss gibt über Anspannung oder Entspannung des Marktes. Die Erfassung von Wohnungsleerständen erbringt Informationen zur Entwicklung und zu den Ursachen und zu stadträumlichen Schwerpunkten des Wohnungsleerstandes.

#### Methodisches Vorgehen

Der Wohnungsleerstand wird in Zusammenarbeit mit Enercity AG (ehemals Stadtwerke AG) über die Stromzählerdaten in der Stadt flächendeckend, auf Stadtteilebene, kontinuierlich und mit vergleichsweise geringem Aufwand erfasst. Ausgewertet werden sämtliche Wohnungsstromzähler privater Haushalte in Hannover. Als Definition für Wohnungsleerstand gilt eine Dauer von 3 Monaten und /oder länger. Alle Zähler, die zu einem bestimmten Stichtag ohne Stromvertrag sind, oder die einen ruhenden Vertrag mit den Stadtwerken haben und diejenigen, die einen definierten Minderverbrauch innerhalb eines Jahres aufweisen, werden als leerstehende Wohnungen interpretiert. Auch Kunden, die den Stromanbieter gewechselt haben, werden erfasst, da durch den Fremdanbieter die Zähler der Stadtwerke dennoch genutzt und Durchleitungsgebühren bezahlt werden.

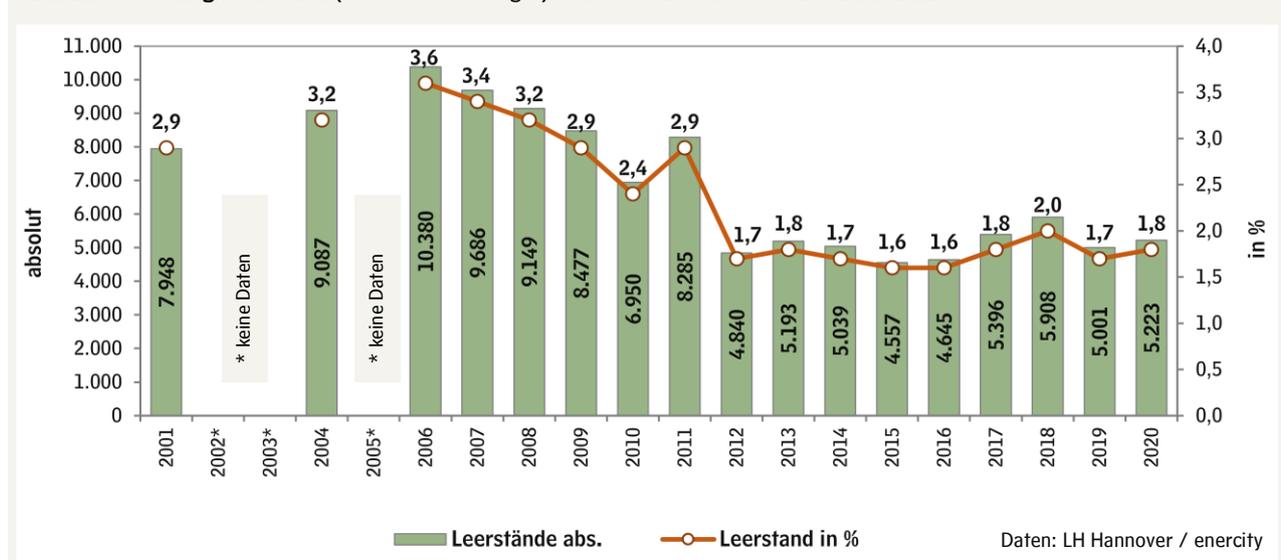
#### Wohnungsleerstand in der Zeitreihe

2001 wurde erstmals eine Erhebung des Wohnungsleerstandes durchgeführt. Seit 2006 wird jährlich auf Basis der Stromzählermethode fortgeschrieben. 2001, 2006 und 2012 fand zudem eine Eigentümer\*innenbefragung zu den Leerstandsursachen statt.

Am 15.03.2020 liegt der Anteil leerstehender Wohnungen am Wohnungsbestand der Stadt Hannover bei 1,8 % (5.223 Wohnungsleerstände). Der höchste Wohnungsleerstand wurde 2006 erfasst mit 10.380 (3,6 % des Wohnungsbestandes) und der geringste Wohnungsleerstand 2015 mit 4.557 (1,6 %). Seit 2012 liegen die Wohnungsleerstandsquoten nahezu durchgängig bei bzw. unter 2,0 % (s. Abb. 20).

**Der Wohnungsleerstand in der Stadt Hannover ist seit 2012 konstant niedrig**

**Abb. 20: Wohnungsleerstand (3 Monate und länger) in der Stadt Hannover 2001 bis 2020** jeweils zum 15.03. eines Jahres



Allgemein wird in der Wohnungsmarktbeobachtung angenommen, dass etwa 2 % Leerstand für einen reibungslosen Wohnungswechsel erforderlich sind. Diese Umzugs- oder Wohnungswechselreserve unterschreiten die Wohnungsleerstände in Hannover seit 2012 regelmäßig.

**Die Wohnungswechselreserve von etwa 2 % wird seit 2012 unterschritten**

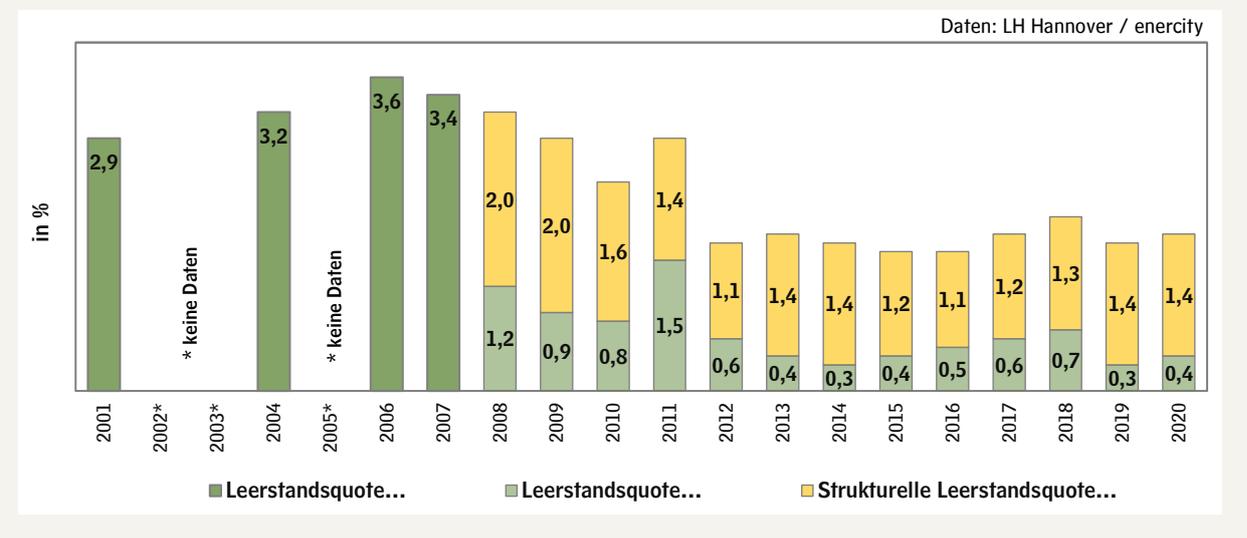
**Struktureller Wohnungsleerstand**

**Mehr als die Hälfte aller Wohnungsleerstände dauern länger als 12 Monate**

In Fachkreisen der Wohnungsmarktbeobachtung geht man von der Annahme aus, dass ein Wohnungsleerstand, der über einen Zeitraum von mehr als einem halben Jahr besteht, ein strukturelles Problem darstellt. In Hannover weicht man von dieser Definition nach oben hin ab: Seit 2008 wird erfasst, ob ein Wohnungsleerstand für eine Dauer von 12 Monaten und länger besteht. Tatsächlich scheinen mehr als die Hälfte aller Wohnungsleerstände struktureller Art zu sein, da sie eine Dauer von 12 Monaten und länger aufweisen. Langanhaltende Wohnungsleerstände können verschiedene Ursachen haben: Sogenannte Schrottimmobilien, ungünstige Lagebedingungen, wohnungsbezogene Gründe, mangelnde Nachfrage bei ungünstigem Zuschnitt, Sanierungsleerstand oder eventuell auch spekulativer Leerstand, um nur einige aufzuzählen.

Lesebeispiel: Die Leerstandsquote lag 2008 stadtweit bei 3,2 % des hannoverschen Wohnungsbestandes. 1,2 % des hannoverschen Wohnungsbestandes stand zwischen 3 bis 11 Monate leer und 2,0 % stand 12 Monate oder länger leer (s. Abb. 21).

**Abb. 21: Wohnungsleerststandsquoten in der Stadt Hannover 2001 bis 2020**



**Leerstandursachen**

Wie passt das zusammen: Lang anhaltender Wohnungsleerstand und Anspannungen auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt? Aufschluss können die Ergebnisse der Eigentümer\*innenbefragungen zu den Ursachen der Wohnungsleerstände geben, die 2001, 2006 und letztmalig 2012 durchgeführt wurden (s. Tab. 4).

**Tab. 4: Leerstandsursachen 2001, 2006 und 2012 – Anteil der Nennungen je Kategorie in %**

Kategorien	2001	2006	2012
Instandsetzung, Modernisierung	25	28	53
Verkauf, Rückbau	19	2	6
Wohnumfeld, Image	-	11	7
Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage	44	51	24
sonstige Gründe	12	8	9

Daten: LH Hannover / enercity

2001 und 2006 galt der Wohnungsmarkt als entspannt; Hauptursache für leerstehende Wohnungen waren Vermietungsschwierigkeiten auch aufgrund fehlender Nachfrage, so das Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen. Nach dem Zusammenbruch der

Finanzmärkte 2008 reagierte der Miet- und Immobilienmarkt zunächst verhalten. Bald aber wurde – auch aufgrund zahlreicher Begünstigungen der Wohnungseigentümer\*innen (z.B. Modernisierungumlage) – in Wohnungsbestände investiert und anschließend wiedervermietet oder verkauft. In Folge dessen war der 2012 ermittelte Wohnungsleerstand der bis dato geringste mit 1,7 %. Das Ergebnis der Eigentümer\*innenbefragung 2012 ergab, dass 53 % der Wohnungsleerstände modernisierungsbedingt waren. Der Wert hatte sich gegenüber 2006 fast verdoppelt. Weitere 24 % beruhten noch auf Vermietungsschwierigkeiten oder fehlender Nachfrage (s. Tab. 4).

### Mögliche Ursachen von Wohnungsleerständen trotz angespannten Wohnungsmarktes

Da die Wohnungsleerstandsquoten in den Folgejahren konstant niedrig ausgefallen sind, wurde seitdem auf eine Ursachenforschung verzichtet. Andere Themen wie Bevölkerungszug oder Preisentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt wurden vorrangig untersucht. Es können aber behelfsmäßig andere Quellen genutzt werden, um Indizien zu sammeln, warum viele Wohnungen über einen längeren Zeitraum leer stehen.

Einige Aspekte liefert die Inserateauswertung der Miet- und Wohnimmobilien 2019: Immerhin 0,6 % der rund 13.900 angebotenen Miet- und Wohnimmobilien waren über einen Zeitraum von 50 Wochen oder länger inseriert. Ein deutliches Indiz für „Ladenhüter“. Mögliche Gründe dafür können aus den Anzeigen interpretiert werden.

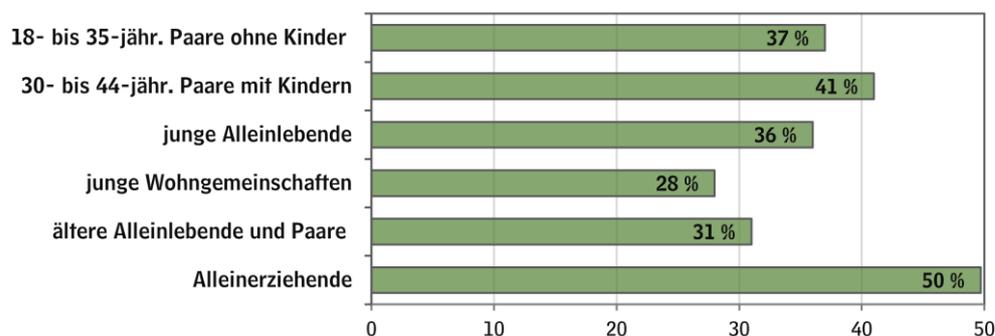
Zum einen zeigt sich ungünstige Wohnflächenverteilung je Wohnungstyp. Beispielhaft dafür sind zwei Inserate über eine angebotene 3-Zimmerneubaueigentumswohnung mit 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. eine 3-Zimmerbestandsmietwohnung mit 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In Folge von großen Wohnflächen ergeben sich hohe Angebotsmieten oder Angebotskaufpreise. In der Angebotsauswertung finden sich beispielsweise folgende Inserate: 2-Zimmerneubaumietwohnungen mit einer Wohnfläche über 120 m<sup>2</sup> für 1.400 €/m<sup>2</sup> nettokalt bzw. mehrere 3-Zimmerbestandsmietwohnungen mit Wohnflächen über 150 m<sup>2</sup> für 1.700 € und mehr.

Die 2017 durchgeführte Wanderungsmotivbefragung zeigte auf, wie sich die Dauer der Wohnungssuche seit 2005 verändert hat: 2017 benötigten 27 % der befragten Umgezogenen 7 Monate oder länger für die Wohnungssuche, 2005 waren es noch 12 % (vgl. Kap. 2.5, Abb. 12). Über Ursachen für Leerstand lässt sich aus der Befragung zwar nichts ableiten, jedoch zeigt sich, dass wohnungssuchende Haushalte und leerstehende Wohnungen nicht immer zusammenpassen.

**Ungünstige Wohnflächenverteilung auf die Wohnungstypen ist eine Leerstandsursache**

**Abb. 22: Befragte je Haushaltstyp, die den Wohnungsmarkt 2017 als „sehr angespannt“ bezeichnen**

Daten: LH Hannover, Wanderungsmotivbefragung 2017



Dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt für bestimmte Haushaltstypen als schwierig darstellt, ergab sich ebenfalls anhand der Wanderungsmotivbefragung: 50 % der Alleinerziehenden sowie 41 % der Paare mit Kindern erleben die Situation auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt als „sehr angespannt“ (s. Abb. 22).

### 3.4 Belegrechtswohnungen und Wohnraumversorgung

In Hannover leben viele Menschen mit vergleichsweise schlechteren Zugangschancen auf dem freien Wohnungsmarkt (niedrige Einkommen, kinderreiche Familien, Menschen mit Behinderung oder einfach nur einem Migrationshintergrund). Hier versucht die Stadt Hannover gegenzusteuern. Die Stadt Hannover nutzt Belegrechtswohnungen, um Haushalte mit geringem Einkommen (u.a. Transferleistungsbeziehende), bei denen ein Wohnungsnotstand besteht, mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Für die Ausübung von Belegrechten gilt, dass die Stadt Hannover den Wohnungseigentümer\*innen beim Freiwerden einer Wohnung wohnungssuchende Personen vorschlagen kann. Nicht alle geförderten Wohnungen werden über die Stadt Hannover vermittelt, auch private Vermieter\*innen, Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften bieten geförderte Wohnungen an, für die Wohnungssuchende einen Wohnberechtigungsschein benötigen.

#### Belegrechtswohnungen

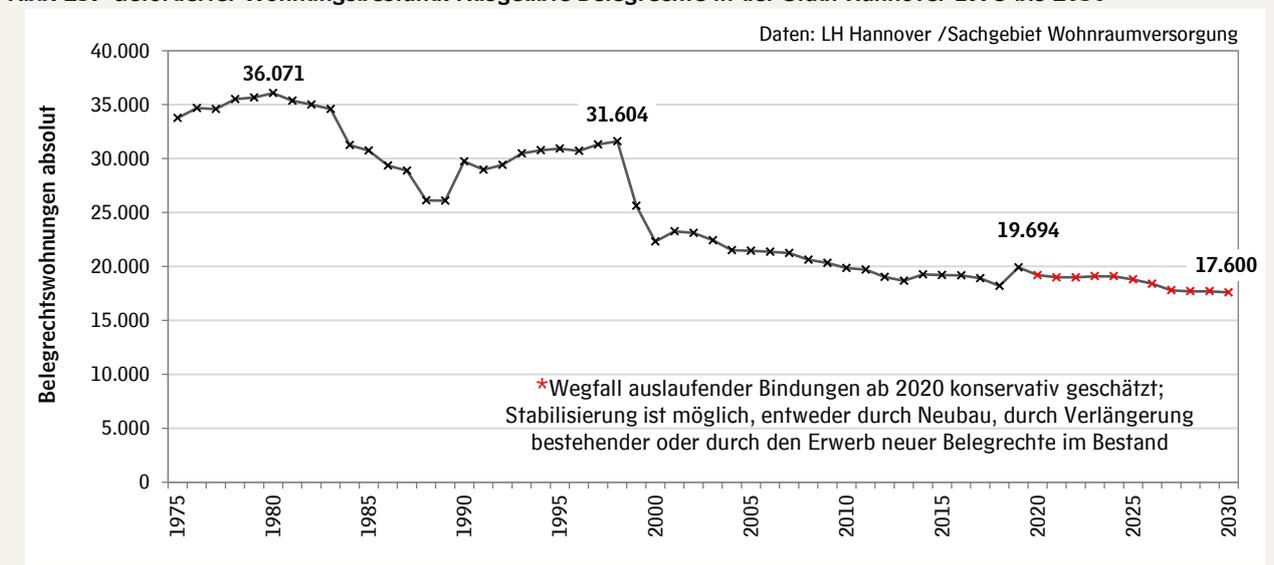
Am 31.12.2019 kann die Stadt Hannover auf 19.694 ausgeübte Belegrechte zurückgreifen, das sind 6,6 % des Wohnungsbestandes stadtwweit. Dieser Belegrechtsbestand setzt sich vor allem aus 3-Zimmerwohnungen (39 %) und 2-Zimmerwohnungen (36 %) zusammen. Hingegen fällt der Bestand an 1-Zimmerwohnungen (14 %) und größeren Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern (11 %) demgegenüber geringer aus (vgl.: LH Hannover, Sachgebiet Wohnraumförderung). Seit 2011 hat sich der Belegrechtsbestand absolut nur marginal verändert, nimmt anteilig am Wohnungsbestand aber ab (2011: 19.699; 6,8 %),

Seit 2013 hat die Stadt Hannover mit dem Wohnkonzept 2025 zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um den Belegrechtsbestand zu sichern (u.a. kommunale Wohnraumförderung, Wohnungsbauoffensive). Im Zeitraum 2013 bis März 2020 sind 290 neue Belegrechtswohnungen entstanden. Bis Ende 2020 sollen insgesamt rund 890 neue geförderte Wohnungen den Belegrechtsbestand verstärken (s. auch Kap. 3.5).

**Zahl an Belegrechtswohnungen sinkt bis 2030; Landesinitiative plant jedoch 4.000 Wohnungen in Hannover zu fördern**

Trotz der Erfolge im Rahmen der Hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 werden bis 2030 schätzungsweise rund 2.000 Wohnungen mit Belegrecht wegfallen und einen Tiefstwert von etwa 17.600 Belegrechten erreichen. Selbst dieser verbleibende Belegrechtsbestand lässt sich nur entweder durch Neubau, durch Verlängerung bestehender oder durch den Erwerb neuer Belegrechte im Bestand stabilisieren. Begünstigend kann sich jedoch die Landesinitiative auswirken, bis 2030 rund 40.000 geförderte Wohnungen in Niedersachsen zu schaffen. Hier würden auf die Landeshauptstadt Hannover geplant 10 %, d.h. 4.000 Wohnungen, entfallen.

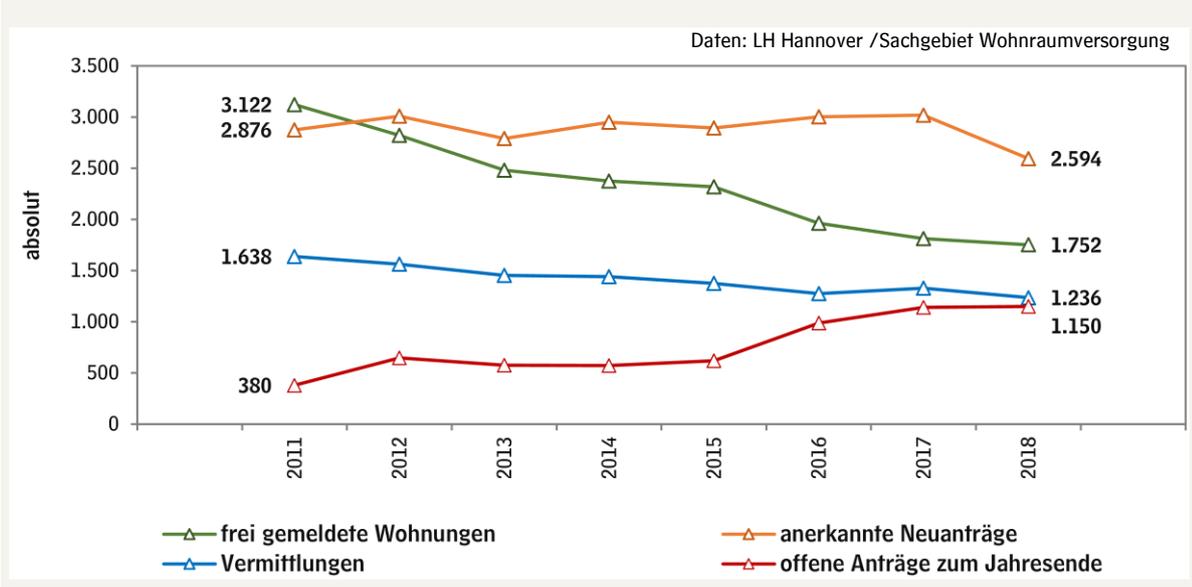
**Abb. 23: Geförderter Wohnungsbestand: Ausgeübte Belegrechte in der Stadt Hannover 1975 bis 2030**



### Wohnraumversorgung - Belegrechtswohnungen und Vermittlungschancen

Die Anzahl der Menschen, die sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen, liegt auf konstant hohem Niveau. Das Verhältnis zwischen Anträgen auf Wohnungsvermittlung und tatsächlicher Vermittlung verschlechtert sich kontinuierlich. Einerseits, weil weniger Wohnungen zur Vermittlung frei gemeldet werden: 2011 wurden 3.122 Wohnungen frei gemeldet und standen für Neuvermittlungen zur Verfügung, 2018 waren es noch 1.752 Wohnungen. Andererseits ist die Zahl anerkannter Neuankünfte nicht in gleichem Maße rückläufig: 2011 waren es 2.876 anerkannte Neuankünfte und mit 2.594 ähnlich viele 2018. Hingegen hat sich die Zahl der noch offenen Anträge verdreifacht: 2011 gab es 380 offene Anträge, 2018 waren es bereits 1.150 (s. Abb. 24).

**Abb. 24: Wohnraumvermittlung: Neuankünfte, freigemeldete Belegrechtswohnungen und Vermittlungen**



Seit 2012 werden jährlich mehr Anträge auf Wohnungsvermittlung anerkannt als tatsächlich freie Wohnungen zur Verfügung stehen. Seitdem drifft die Zahl der Vermittlungsanträge und der frei gemeldeten Wohnungen immer weiter auseinander. Hinzu kommt, dass die freigemeldeten Wohnungen nicht immer dem Bedarf entsprechen (Größe, Preis, Lage, Ausstattung). Die Versorgung der wohnungssuchenden Haushalte wird hierdurch erheblich erschwert. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes wurden in der Vergangenheit mehrfach die Kriterien für die Aufnahme in die Wohnungsvermittlung angepasst und die Richtlinien enger ausgelegt. Mittlerweile erfolgt z.B. eine Vermittlung nur noch an auswärtige Haushalte, die einen Arbeitsplatz in Hannover haben, wenn der Arbeitsweg unverhältnismäßig lang ist. Außerdem werden nur noch Wohnungssuchende in die Vermittlung aufgenommen, die seit mindestens 12 Monaten ihren Wohnsitz im Stadtgebiet haben (vorher 6 Monate). Bei einer Unterbringung in einer Einrichtung, Anstalt, u. ä. muss der letzte Wohnsitz vor der Unterbringung in der Einrichtung im Stadtgebiet gewesen sein, damit eine Aufnahme in die Wohnungsvermittlung erfolgen kann.

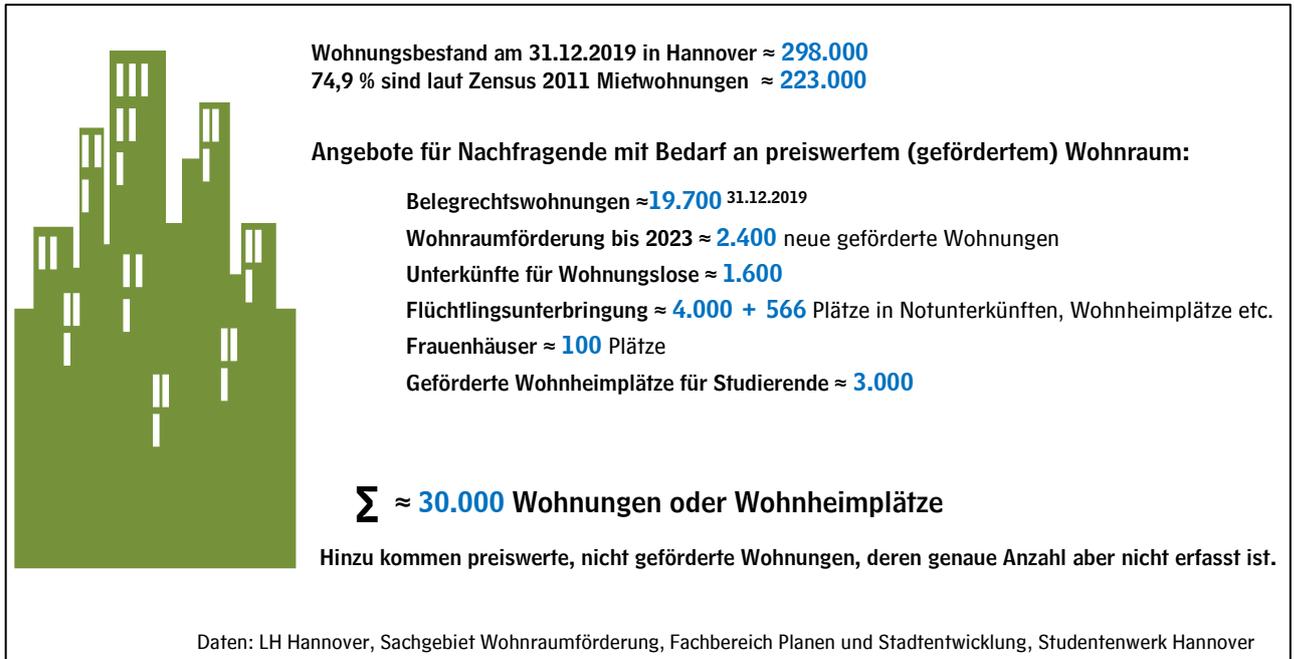
Neben der sinkenden Anzahl an Belegrechtswohnungen, kommen aufgrund geringer Fluktuation weniger Wohnungen in die Vermittlung. 2017 konnten mehr Wohnungen vermittelt werden; eine Erklärung hierfür ist, dass mittlerweile auch Wohnungen vermittelt werden, die in der Vergangenheit nicht nachgefragt waren. Dennoch entsprechen die frei gemeldeten Wohnungen häufig nicht der Nachfrage durch die antragstellenden Haushalte: Für Einpersonenhaushalte und für Haushalte mit fünf Personen oder mehr ist es am schwierigsten eine adäquate Wohnung zu finden, da 74 % der frei gemeldeten Wohnungen 2- und 3-Zimmerwohnungen sind (vgl. LH Hannover, Sachgebiet Wohnraumversorgung).

**Seit 2012 werden jährlich mehr Neuankünfte anerkannt als frei gemeldete Wohnungen zur Verfügung stehen**

### 3.5 Angebote für Nachfragende mit Bedarf an preiswertem Wohnraum

Die Stadt Hannover ergreift seit vielen Jahren Maßnahmen, um zu gewährleisten, dass Wohnraum für die im Kap. 2.7 genannten Nachfragenden mit Bedarf an preiswertem Wohnraum bereitgestellt wird. Im Folgenden wird versucht, dieses Angebot zu quantifizieren ohne den Anspruch zu erheben, dass die Liste vollständig wäre (s. Abb. 25).

Abb. 25: Angebote für Nachfragende mit Bedarf an preiswertem Wohnraum in der Stadt Hannover 2019



#### Initiativen der Stadt Hannover

Seit 2013 wird mit der Wohnbauflächeninitiative die Schaffung von neuen Baurechten intensiviert und beschleunigt. Parallel dazu beschloss der Rat ein städtisches Wohnraumförderprogramm, um Ersatz zu schaffen für die durch Auslaufen älterer Verträge wegfallenden Belegrechtswohnungen und um als Ergänzungsförderung zum Förderprogramm des Landes Niedersachsen den Bau preisgünstiger Mietwohnungen mit und ohne städtische Belegrechte zu initiieren. Weiterhin erfolgt kontinuierlich eine Verlängerung der Laufzeiten von städtischen Aufwendungszuschüssen, mit denen Belegrechte gesichert und Mieten sozialverträglich gehalten werden. Außerdem werden Belegrechte im Wohnungsbestand erworben. Mit dem städtischen Förderprogramm können bis 2023 etwa 2.400 Neubauwohnungen für Bezieher\*innen von niedrigen bis mittleren Einkommen gefördert werden, viele davon auch mit städtischen Belegrechten. Dafür stellt die Stadt Hannover – verteilt auf mehrere Haushaltsjahre – bis 2023 ca. 62,75 Mio. € an Baukostenzuschüssen und noch einmal ca. 71,25 Mio. € als Aufwendungszuschüsse zur Verfügung.

Aus dem Dialog zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft entstand 2016 die hannoversche Wohnungsbauoffensive: Im Rahmen dieses Bündnisses hat sich die hannoversche Wohnungswirtschaft verpflichtet, durchschnittlich 1.300 Wohnungen pro Jahr zu bauen – davon mindestens 25 % gefördert. Seit 2019 gilt sogar eine Förderquote von 30 %. 2013 bis März 2020 wurden dabei insgesamt etwa 500 geförderte Wohnungen fertiggestellt, davon 290 als Belegrechtswohnungen. Bis Ende 2020 sollen insgesamt 1.500 geförderte Wohnungen entstehen, davon ca. 890 Belegrechtswohnungen.

Diese Strategien der Stadt sollen dazu beitragen, das Abschmelzen der derzeit rund 19.700 Belegrechtswohnungen zumindest abzuschwächen. Für 2030 wird noch mit mindestens rund 17.600 Belegrechtswohnungen gerechnet (vgl. Kap. 3.4).

### **Weitere Wohnraumangebote**

Als weiteres Wohnraumangebot für Personen mit geringem Budget können die rund 3.000 geförderten Wohnheimplätze für Studierende (Studentenwerk und weitere Träger, z.B. Kirchen) gezählt werden.

Hinzu kommt das Angebot an Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete (mehr als 4.500 Wohneinheiten) sowie Unterkünfte für Wohnungslose (etwa 1.600 Plätze).

Auch in Frauenhäusern werden 100 Plätze angeboten.

Zu den geförderten Wohnungen hinzu kommen noch preisgünstige Wohnungen im Segment der frei finanzierten Wohnungen. Dazu gehören u.a. Wohnungsbestände von Genossenschaften, Kirchen und Wohlfahrtsverbänden. Die genaue Anzahl ist allerdings nicht bekannt, da dazu keine grundlegenden Daten erfasst werden (s. Abb. 25).



## 4.1 Inserierte Mietwohnungen und Wohnimmobilien

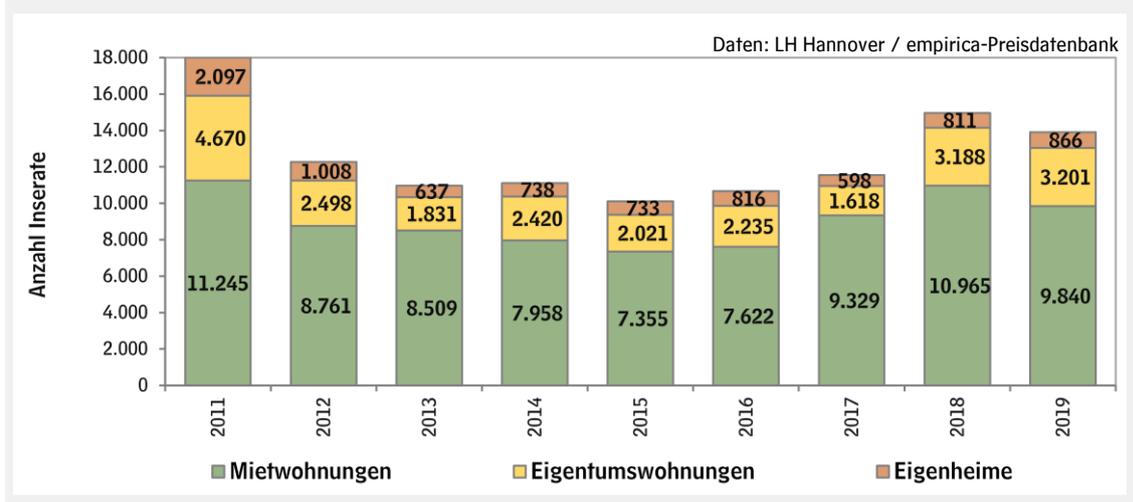
### Angebotsauswertung in Hannover 2011 bis 2019

Angebotsdaten sind ein guter Spiegel der aktuellen Marktlage und illustrieren die Versorgungschancen von Haushalten, die aktuell neuen Wohnraum zur Miete oder zum Kauf suchen. Die Stadt Hannover greift hierzu auf die vom Institut empirica angebotene Datenbank zurück, die die Angebote verschiedener Online-Immobilienportale (Immoscout24, Immonet, Immowelt usw.) sowie der Webportale größerer lokaler Tageszeitungen sammelt. Berücksichtigt werden Inserate, die Informationen wie Stadtteilnamen, Zimmerzahl, Wohnfläche und Kaltmiete im Anzeigentext beinhalten. Aufgrund der Anwendung von Filtern werden u.a. keine möblierten Objekte und keine Angebote über Wohnen auf Zeit berücksichtigt. Wichtiges Kriterium ist eine Preisangabe (Kaltmiete, bei Wohnimmobilien Kaufpreis) zu den inserierten Objekten. Es erfolgt eine Bereinigung der Daten um doppelte Inserate oder unlogische Werte, z.B. aufgrund von Tippfehlern in der Anzeige, über gleiche Telefonnummern oder identische Texte.

In den Jahren 2011 bis 2019 wurden mehr als 110.000 Inserate in der empirica-Preisdatenbank erfasst. Rund 81.500 Inserate betrafen Mietwohnungsangebote, 24.000 Eigentumswohnungen (21 % der Inserate) sowie mehr als 8.000 Kaufangebote für Eigenheime (7 %). Dabei schwankt die Zahl der Inserate jährlich zwischen 10.000 bis 12.000 Angeboten zur Miete oder zum Kauf. Mit rund 18.000 inserierten Mietwohnungen und Wohnimmobilien war 2011 ein Ausnahmejahr. Ein weiterer Peak ergab sich 2018 mit knapp 15.000 Inseraten. 2019 sind mehr als 12.000 Inserate für Mietwohnungen und Wohnimmobilien erfasst worden (s. Abb. 26).

Die Zahl inserierter Mietwohnungen liegt seit 2011 jeweils zwischen 7.000 bis etwa 11.000 Angeboten. Das wären jeweils etwa 2,0 bis knapp 4,0 % des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes. Dazu zählen auch Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilien-, in Reihenhäusern und in Doppelhaushälften. Die Angebote verteilen sich über die Jahre relativ konstant auf etwa 75 % Miet- zu 25 % Kaufinserate.

Abb. 26: Anzahl inserierter Mietwohnungen und Wohnimmobilien in der Stadt Hannover 2011 bis 2019

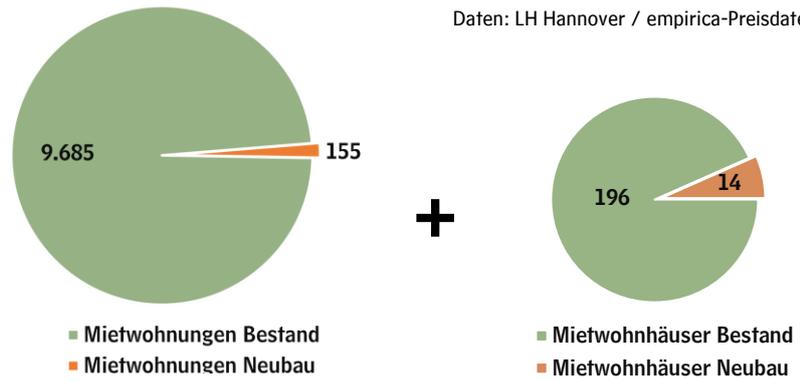


### Anzahl inserierter Mietwohnungen und Mietwohnhäuser

2019 sind von 9.840 Mietwohnungen 98,4 % zur Wiedervermietung und 1,6 % Angebote zur Neuvermietung inseriert worden. Dazu kommen mehr als 200 Mietwohnhäuser, also inserierte Wohnhäuser zur Miete. Auch hier werden in 93 % der Inserate Wohnhäuser aus dem Bestand angeboten. Bestandsobjekte stellen demnach die deutliche Mehrheit der inserierten Mietwohnungen und Mietwohnhäuser.

Abb. 27: Inserierte Mietwohnungen und Mietwohnhäuser in der Stadt Hannover 2019

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank

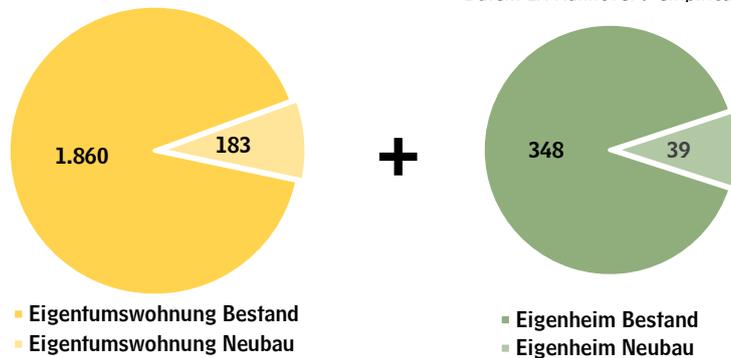


Anzahl der zum Kauf inserierten Wohnimmobilien

91 % bzw. 1.860 Angebote der mehr als 2.000 inserierten Eigentumswohnungen beziehen sich auf Eigentumswohnungen aus dem Bestand (gebrauchte Wohnimmobilien) und nur 9 % der Angebote auf neugebaute Eigentumswohnungen (183 Inserate). Dieses Verhältnis findet sich auch bei den zum Kauf angebotenen Wohnhäusern wieder: Von den knapp 400 Inseraten betrafen 89 % (348) Angebote für gebrauchte Eigenheime aus dem Bestand und 11 % (39) Eigenheime im Neubau.

Abb. 28: Zum Kauf inserierte Eigentumswohnungen und Eigenheime in der Stadt Hannover 2019

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank



Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank

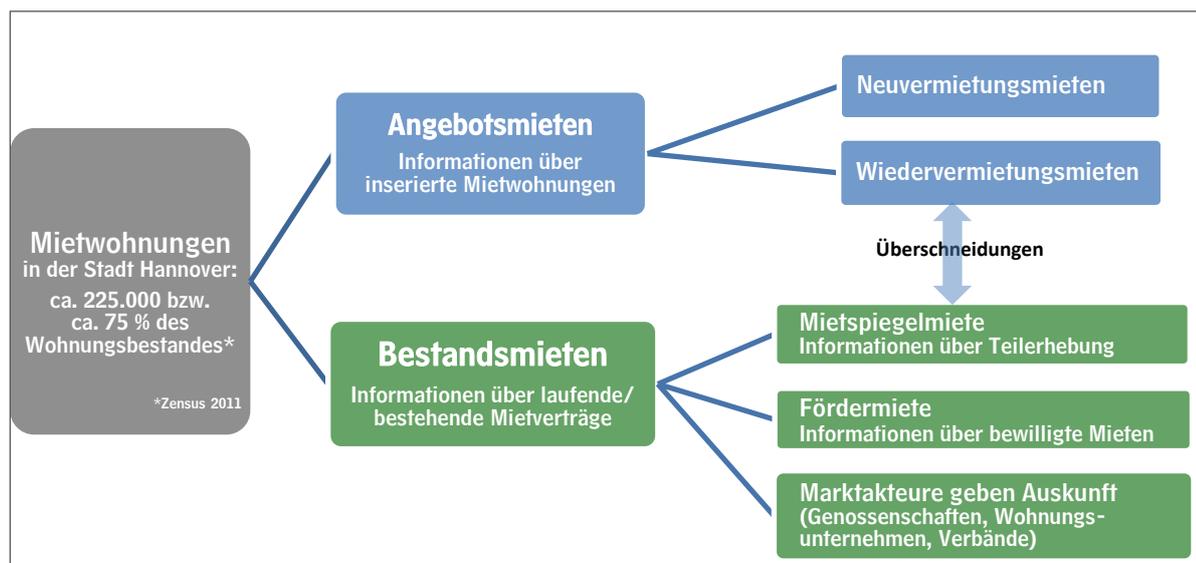
Tab. 5: Übersicht: Ausgewählte Strukturmerkmale inserierter Mietwohnungen, Mietwohnhäuser, Eigenheime und Eigentumswohnungen in der Stadt Hannover 2019

Angebotsauswertung (Inserate)	Angebote zur Miete				Angebote zum Kauf			
	Mietwohnungen		Mietwohnhäuser		Eigenheime		Eigentumswohnungen	
	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau
Anzahl Inserate absolut	9.685	155	196	14	348	39	1.860	183
Angebotspreise in €/m <sup>2</sup>	8,86	12,38	9,40	11,87	2.766	3.499	2.565	4.189
Angebotspreise in € gesamt	525	1.231	1.250	1.475	395.500	524.900	189.000	438.000
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	63	96	130	125	149	141	75	105
Nebenkosten in €	115	230	150	150	-	-	-	-
Baujahr	1958	2018	1974	2018	1966	2018	1965	2018

## 4.2 Übersicht Mieten

In der Stadt Hannover gibt es rund 225.000 Mietwohnungen (Stand: Zensus 2011, aktuellere Daten hierzu gibt erst mit dem für 2022 geplanten Zensus). Zu den lokalen Wohnungsmieten gibt es keine umfassende und flächendeckende Statistik. Unterschiedlich verfügbare Datenquellen liefern eher fragmentarische Informationen und es ist darauf zu achten, welche Teilmärkte oder Markt Aspekte diese Preisinformationen abbilden. Letztlich sind verschiedene Quellen – zum Teil miteinander kombiniert – notwendig, um ein genaueres, umfassenderes Gesamtbild zu zeichnen.

Abb. 29: Übersicht: Verschiedene Informationsquellen über Mieten in der Stadt Hannover



**Angebotsmieten** lassen sich aus Mietwohnungsinseraten ermitteln. Angebotsmieten zeigen, zu welchem Mietpreis die momentan verfügbaren Wohnungen Wohnungssuchenden auf dem lokalen Wohnungsmarkt in der Stadt Hannover angeboten werden. Sie sind ein guter Spiegel der aktuellen Marktlage und illustrieren die Versorgungschancen von Haushalten, die aktuell umziehen (müssen). Die Zahl erfasster Mietwohnungen in der Stadt Hannover liegt jährlich zwischen etwa 7.000 bis mehr als 11.000 Inseraten (s. Kap. 4.1).

**Angebotsmieten** unterteilen sich in

- **Neuvermietungsmieten:** Mieten, die bei Erstbezug oder nach umfänglicher Modernisierung verlangt werden. Sie werden oft auch als Erstbezugs- oder Erstvermietungsmiete bezeichnet.
- **Wiedervermietungsmieten:** Mieten, die für Mietwohnungen aus dem Bestand bei einem Mietwohnungswechsel anvisiert werden.

**Bestandsmieten** sind Mieten, die in laufenden Mietverträgen gezahlt werden. Sie bilden den überwiegenden Teil des Mietwohnungsmarktes ab. Hierin enthalten sind Altmietverträge, also Mieten in (seit längerem) bestehenden Verträgen sowie relativ neu abgeschlossene oder neu verhandelte Mieten (relevant für Mietspiegelerhebungen). Diese geben zwar nicht die aktuelle Marktlage wieder, bilden aber die Wohnsituation vieler Haushalte besser ab. Eine umfassende Quelle, die die Bestandsmieten erfasst, gibt es nicht, einige Werte lassen sich aber aus verschiedenen Quellen eruieren.

**Angebotsmieten spiegeln die aktuelle Marktlage im Mietmarkt**

**Bestandsmieten bilden die tatsächlichen Mietkosten vieler Haushalte besser ab**

Informationen über Bestandsmieten können gewonnen werden durch die ...

Die Mietspiegelmiete ist eine behelfsmäßige Annäherung an die Bestandsmieten

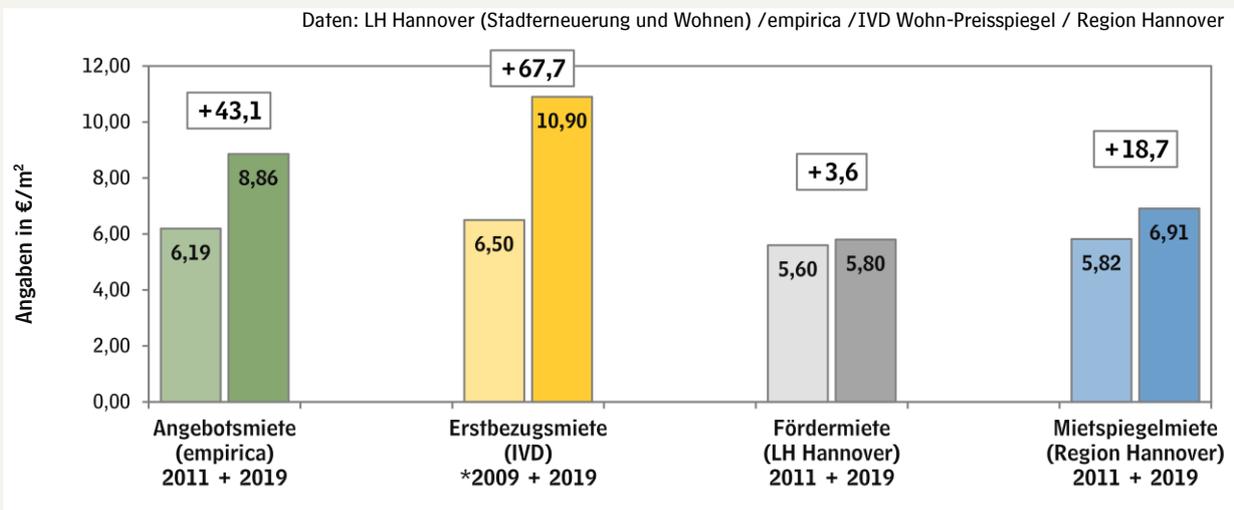
- **Mietspiegelmiete / ortsübliche Vergleichsmiete:** Seit 2011 gilt für die Region und die Stadt Hannover ein qualifizierter Mietspiegel. Hierzu werden alle zwei Jahre Mieten erhoben, die in den vergangenen vier (zukünftig sechs) Jahren neu abgeschlossen wurden, oder durch eine Mieterhöhung zustande kamen. Das Ergebnis ist die sogenannte Mietspiegelmiete oder auch ortsübliche Vergleichsmiete. Die Mietspiegelmiete wird in der Wohnungsmarktbeobachtung als behelfsmäßige Annäherung an die Bestandsmieten genutzt. Allerdings beinhaltet sie nur relativ neue und damit relativ teure Mieten. Mietspiegelmieten ermöglichen keine flächige Abbildung.
- **Fördermieten** im sozialen Wohnungsbau können aus dem Verwaltungsvollzug (z.B. Wohnraumförderung, Wohnraumvermittlung) ermittelt werden. Daten zu Wohnkosten und Mietbelastung nachfrageschwacher Gruppen stehen der öffentlichen Hand theoretisch aus verschiedenen Transferleistungssystemen zur Verfügung, die z.B. die Kosten der Unterkunft bezuschussen oder übernehmen (Transferleistungen, Wohngeld). Sie geben Auskunft über die Mietentwicklung im preisgünstigen Segment.
- **Angaben von Genossenschaften, Wohnungsunternehmen oder kirchlichen und sozialen Verbänden** können Auskunft geben über ihre Wohnungsbestände. Auch anhand von Recherchen aus den jährlichen Unternehmensberichten lassen sich Informationen generieren.

Unterschiedliche Quellen können Auskunft über die Entwicklung verschiedener Mietmarktsegmente geben

**Mietenentwicklung 2011 bis 2019**

Steigende Mieten sind ein Indikator für Marktanspannung. Im bundesweiten Großstädtevergleich liegt das Mietniveau für Erstbezugswohnungen in Hannover zwar im Mittelfeld, die Steigerungsrate von 67,7 % der Erstbezugswohnungen 2011 bis 2019 bewegt sich hingegen im Vergleich mit den anderen Großstädten im oberen Drittel (Quelle hierzu IVD). Auch die inserierten Angebotsmieten weisen eine deutliche Steigerung von 43,1 % in diesem Zeitraum auf (Quelle: empirica). Ebenso hat die Mietspiegelmiete eine deutliche Steigerung von 18,7 % zu verzeichnen (Quelle: Region Hannover). Einzig die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen sind mit einer Steigerung von 3,6 % nahezu konstant geblieben (Quelle: LH Hannover). Umso bedeutsamer sind die Bemühungen, die Wohnungsbestände mit Mietpreisbindung zu erhalten (s. Kap. 3.4).

**Abb. 30: Verschiedene Quellen: Mieten und ihre Entwicklung in der Stadt Hannover 2011 gegenüber 2019**



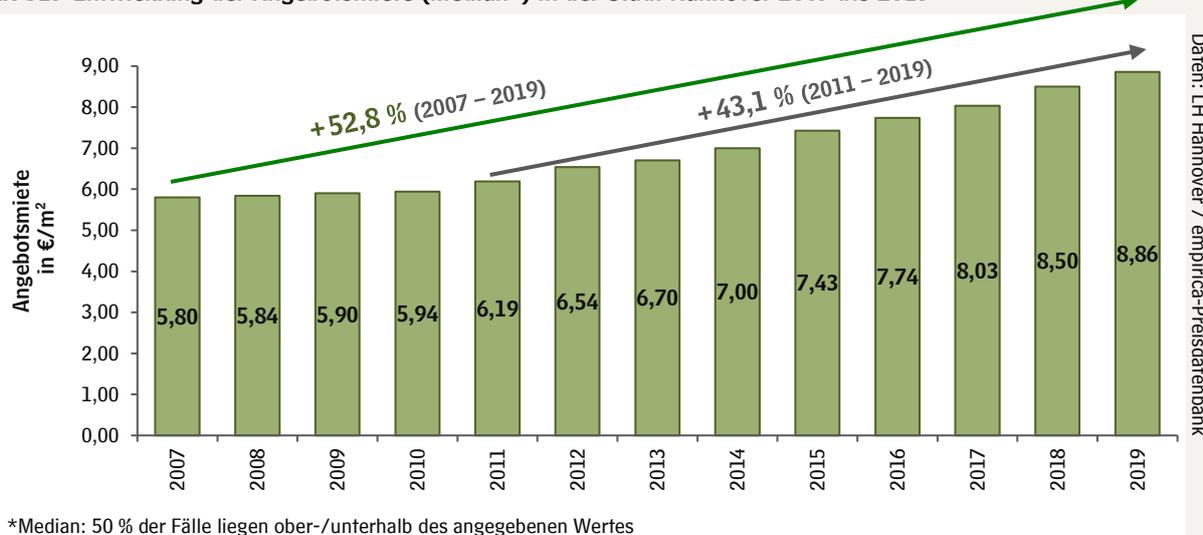
\*IVD-Daten im Segment Erstbezugswohnungen sind für 2011 nicht erfasst

### Die Angebotsmiete bei Neu- und Wiedervermietung

Die mittlere Angebotsmiete bei Neu- und Wiedervermietung in der Stadt Hannover liegt 2019 bei 8,86 €/m<sup>2</sup>. 2007 wurden erstmals inserierte Angebote für die Stadt Hannover und die Stadtteile ausgewertet. Damals lag die inserierte mittlere Angebotsmiete bei 5,80 €/m<sup>2</sup>. Seitdem sind die inserierten Angebotsmieten um 52,8 % gestiegen (s. Abb. 33: grüner Pfeil). Zum Vergleich der Angebots- mit der Mietspiegelmiete wird hier neben der langen Zeitreihe auch die Entwicklung seit 2011 (erster Mietspiegel für Hannover) angeführt: Seit 2011 sind die aus Inseraten ableitbaren Angebotsmieten um 43,1 % gestiegen (s. Abb. 31, grauer Pfeil). Anfangs betrug die jährlichen Preisentwicklungen noch moderate 0,7 bis 1,0 %. Seit 2011 aber kommt es zu sprunghaften Steigerungen der inserierten Angebotsmieten von 3,7 bis 6,1 % pro Jahr.

Seit 2007 (erstmalig Auswertung der Angebotspreise in der Stadt Hannover) ist die Angebotsmiete um 52,8 % gestiegen

Abb. 31: Entwicklung der Angebotsmiete (Median\*) in der Stadt Hannover 2007 bis 2019



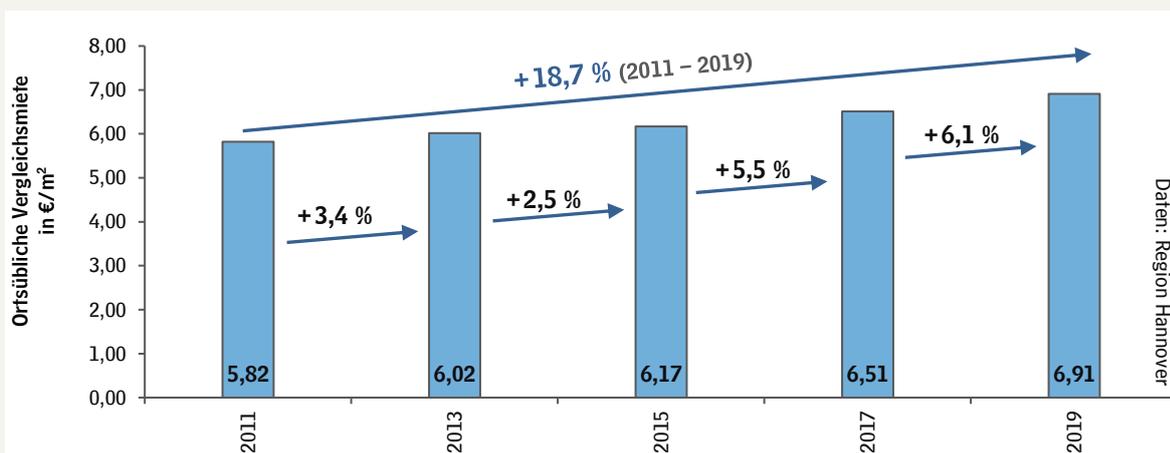
### Die Mietspiegelmiete (ortsübliche Vergleichsmiete)

Im Mietspiegel werden Mieten aus bestehenden Mietverträgen ermittelt, die sich in den letzten vier (und nach einer beschlossenen Gesetzesnovelle zukünftig sechs) Jahren verändert haben. Im Rahmen der Stichprobe zur Erhebung der Mietspiegeldaten werden nur frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern berücksichtigt.

Die Mietspiegelmiete ist seit 2011 (erstmalige Erhebung) um 18,7 % gestiegen

2019 liegt die Mietspiegelmiete bzw. die ortsübliche Vergleichsmiete und damit der Durchschnitt aller im Mietspiegel erfassten Wohnungen, bei 6,91 €/m<sup>2</sup>. Die Mietspiegelmiete ist seit 2011 von 5,82 um 18,7 % bzw. 1,09 €/m<sup>2</sup> gestiegen (s. Abb. 32).

Abb. 32: Mietspiegelmiete/ Ortsübliche Vergleichsmiete: Entwicklung in der Stadt Hannover 2011 bis 2019



**Verschiedene Quellen für Marktmieten zeigen deutliche Preissteigerungen**

2005 wurden erstmals Angebotspreise für die Gesamtstadt Hannover von empirica erfasst. Daher wird dies als Startpunkt für die Angebotspreise genutzt. Für 2005 stehen ebenfalls Marktmieten des Immobilienverbandes Deutschlands zur Verfügung.

Die Auswertung der inserierten Angebotsmieten der verfügbaren Jahre 2005 bis 2019 zeigt für Bestandswohnungen eine Steigerung der Angebotsmieten um 56 % und für inserierte Neubaumietwohnungen um 81 %. Damit erhöhte sich seit 2005 die Angebotsmiete im Bestand um 3,19 € und im Neubau um 5,39 € je Quadratmeter.

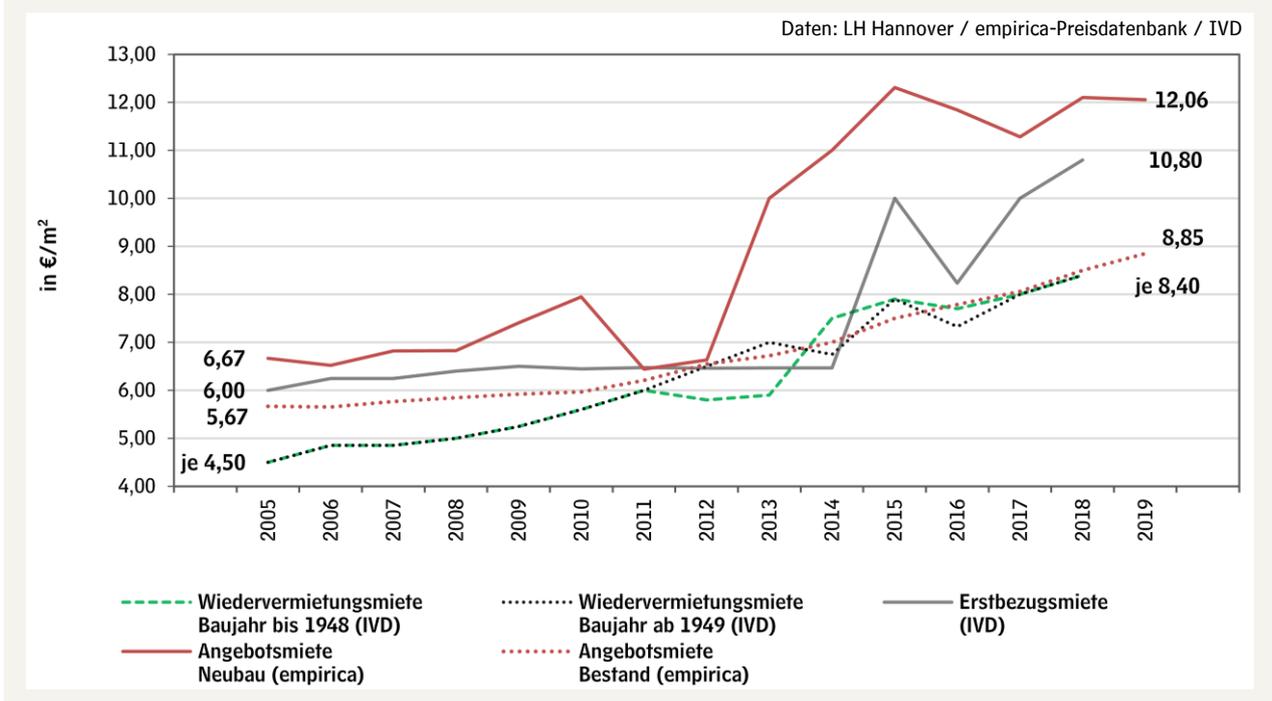
Auch die Marktbeobachter\*innen des Immobilienverbands Deutschland erfassen jährlich die Preise: Zwischen 2005 und 2018 sind die Marktpreise in Hannover für Wiedervermietungs-mieten im Altbau sowie in Beständen ab Baujahr 1949 um jeweils fast 87 % und die Erstbezugsmiete um 80,0 % gestiegen. Damit erhöhten sich seit 2005 die Marktmieten für Altbauwohnungen und Bestandswohnungen der Baualtersklassen ab 1949 um 3,90 €/m<sup>2</sup> und für Erstbezugsmieten um 4,80 €/m<sup>2</sup> (s. Tab. 6 und Abb. 33).

Tab. 6: Entwicklung der Marktmieten in der Stadt Hannover 2005 gegenüber 2018/2019

Segment	in %	in €/m <sup>2</sup>
Angebotsmiete Neubau (empirica)	+80,8 %	+5,39
Angebotsmiete Bestand (empirica)	+56,2 %	+3,19
Wiedervermietungsmiete Baujahr bis 1948 (IVD)	+86,7 %	+3,90
Wiedervermietungsmiete Baujahr ab 1949 (IVD)	+86,7 %	+3,90
Erstbezugsmiete im jeweiligen Jahr (IVD)	+80,0 %	+4,80

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank / IVD

Abb. 33: Erstbezugs-, Wiedervermietungs- und Angebotsmieten in der Stadt Hannover 2005 gegenüber 2018/2019



### Angebotsmieten nach Preisklassen

Dass preiswerte Mietwohnungen immer weniger auf dem freien Mietmarkt verfügbar sind, sei es durch reguläre Mieterhöhungen bei Mieter\*innenwechsel, durch Modernisierungen, durch Abriss und Neubau, ist in einigen Abschnitten vorheriger Kapitel (u.a. Kap. 2.5; Kap. 3.4) bereits angerissen worden. Dies lässt sich vor allem auch anhand der Ergebnisse aus der Angebotsauswertung bestätigen:

Die Entwicklung der Angebotsmieten inserierter Mietwohnungen zeigt eine deutliche Verschiebung von niedrigeren zu höherpreisigen Angeboten:

2011 wurden noch rund 72 % aller inserierten Mietwohnungen für unter 7 €/m<sup>2</sup> (s. Abb. 34, grüne Welle) angeboten, 2015 waren es noch 37 % (orange Welle) und 2019 sind es nur noch 10 % (rote Welle). Der Anteil der Angebotsmieten über 10 €/m<sup>2</sup> lag 2011 bei knapp 6 %, 2015 bei 12 % und liegt 2019 nunmehr bei knapp 31 %, also fast einem Drittel.

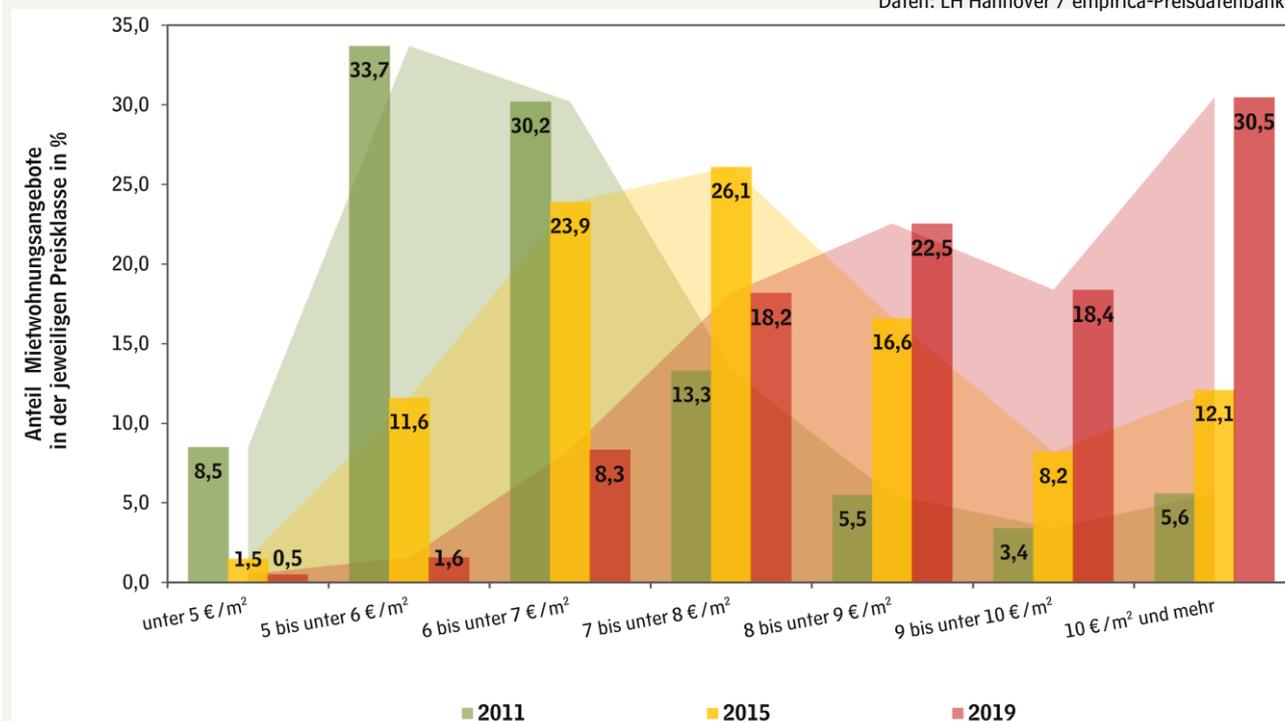
2019 sind ca. 2 % der inserierten Mietwohnungen in der Preisklasse 5 bis unter 6 €/m<sup>2</sup> angeboten worden, ca. 8 % für 6 bis unter 7 €/m<sup>2</sup>, gut 18 % für 7 bis unter 8 €/m<sup>2</sup>, weitere knapp 23 % für 8 bis unter 9 €/m<sup>2</sup> sowie mit einem Anteil von rund 18 % Mietwohnungsangebote in der Preisklasse 9 bis unter 10 €/m<sup>2</sup>. Aber die anteilig größte Preisklasse 2019 ist die ab 10 €/m<sup>2</sup> und mehr: Mit knapp 31 % bzw. mit den meisten Mietwohnungsinseraten dominiert diese Preisklasse das Angebotsgeschehen.

Ursache hierfür ist der verstärkte Wohnungsneubau, der teure Erstvermietungsangebote auf den Markt bringt, aber auch Bestandswohnungen werden 2019 verstärkt für über 10 €/m<sup>2</sup> angeboten. Die Abb. 34 veranschaulicht die Verschiebung der inserierten Mietwohnungen in höhere Preisklassen 2011, 2015 und 2019.

Die Angebotsmieten inserierter Mietwohnungen haben sich über die Jahre deutlich ins Hochpreisige verschoben

Abb. 34: Verschiebung der Preisklassen: Angebotsmieten in der Stadt Hannover 2011 und 2015 gegenüber 2019

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank



### 4.3 Strukturen inserierter Mietwohnungen

2019 wurden im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung mehr als 9.800 Mietwohnungsinserate unter den Aspekten mittlere Angebotsmiete je Quadratmeter, mittlere Wohnfläche bzw. Wohnungsgröße, Anzahl der Zimmer, Baualter, mittlere Nebenkosten, Barrierefreiheit oder Stadtteilzuordnung ausgewertet.

#### Ergebnisse der Angebotsauswertung

2019 liegt die mittlere Angebotsmiete inserierter Wohnungen bei 8,86 €/m<sup>2</sup>. Für die 9.685 inserierten Mietwohnungsangebote aus dem Bestand ergibt sich eine mittlere Angebotsmiete von 8,78 €/m<sup>2</sup>. Für die 155 erfassten Neubaumietwohnungen (Baujahr ab 2018) beträgt die mittlere Angebotsmiete 12,38 €/m<sup>2</sup>. Die inserierten Mietwohnungen aus dem Bestand können die Angebotsmiete 2019 insgesamt zumindest noch etwas dämpfen.

**Die inserierten Wohnflächen neuer Mietwohnungen sind um ein Drittel größer als bei Bestandsmietwohnungen**

Die Wohnflächen inserierter Mietwohnungen unterscheiden sich deutlich: Je nachdem, ob es sich um ein Angebot zur Wiedervermietung oder um eine neue Mietwohnung handelt, beträgt die mittlere Wohnfläche 63 m<sup>2</sup> bzw. 96 m<sup>2</sup>. Neue Mietwohnungen weisen generell wesentlich größere Wohnflächen auf.

In Abhängigkeit von der Größe der Wohnflächen inserierter Mietwohnungen variieren auch die Angebotsmieten deutlich: Inserierte Mietwohnungen aus dem Bestand liegen im Mittel bei 525 € (mittlere Wohnfläche 63 m<sup>2</sup>). Inserierte neue Mietwohnungen werden im Mittel für 1.231 € angeboten (mittlere Wohnfläche 96 m<sup>2</sup>). Damit wird im Neubau für ein Drittel mehr an Wohnfläche mehr als der doppelte Angebotspreis verlangt.

Ein Ergebnis der Auswertung zeigt weiterhin, dass die Nebenkosten für inserierte Neubaumietwohnungen (230 €) deutlich über den mittleren Nebenkosten inserierter Bestandswohnungen (115 €) liegen.

Jede fünfte Neubaumietwohnung wird als barrierefrei bzw. barrierearm (21 %) inseriert. Für inserierte Mietwohnungen im Bestand trifft dies nur auf 2 % der Angebote zu. Aufgrund der Fallzahl werden insgesamt allerdings absolut mehr barrierefreie oder barrierearme Wohnungen zur Wiedervermietung (172 Inserate) als zur Neuvermietung (33) angeboten.

Als mittleres Baujahr hat sich bei inserierten Mietwohnungen aus dem Bestand das Jahr 1958 herauskristallisiert (s. Tab. 7).

Tab. 7: Struktur inserierter Mietwohnungen in der Stadt Hannover 2019

Gültige Fälle	9.685 Wohnungen Bestand	155 Wohnungen Neubau
Mittlere Angebotsmiete in €/m <sup>2</sup>	8,78	12,38
Mittlere Angebotsmiete in € gesamt	525	1.231
Mittlere Nebenkosten in €	115	230
Mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	63	96
Mittlere Anzahl Zimmer absolut	2	3
Mittleres Baujahr	1958	2018
Barrierefreiheit/-armut absolut/in %	172 (2 %)	33 (21 %)

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank

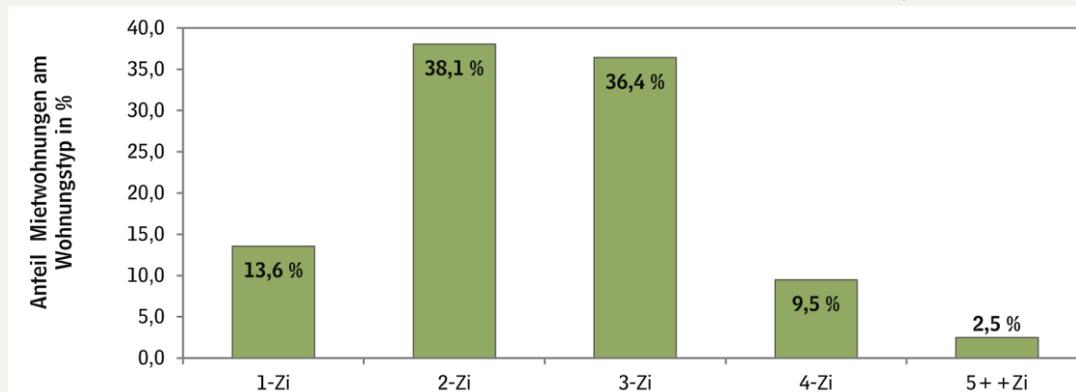
### Inserierte Mietwohnungen: Wohnungstyp nach Zahl der Zimmer (Bestand und Neubau)

Fast zwei Drittel der inserierten Mietwohnungen 2019 sind 2- und 3-Zimmerwohnungen (38,1 % bzw. 36,4 %), gefolgt von 1-Zimmerwohnungen (13,6 %) und 4-Zimmerwohnungen (9,5 %). Nur 2,5 % aller inserierten Mietwohnungen haben 5 oder mehr Zimmer. Großwohnungen machen somit nur einen äußerst geringen Anteil an den inserierten Wohnungstypen insgesamt aus (s. Abb. 35).

2019 sind fast 75 % der Mietangebote 2- und 3-Zimmerwohnungen

Abb. 35: Inserierte Mietwohnungen: Wohnungstyp nach Zahl der Zimmer in der Stadt Hannover 2019

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank



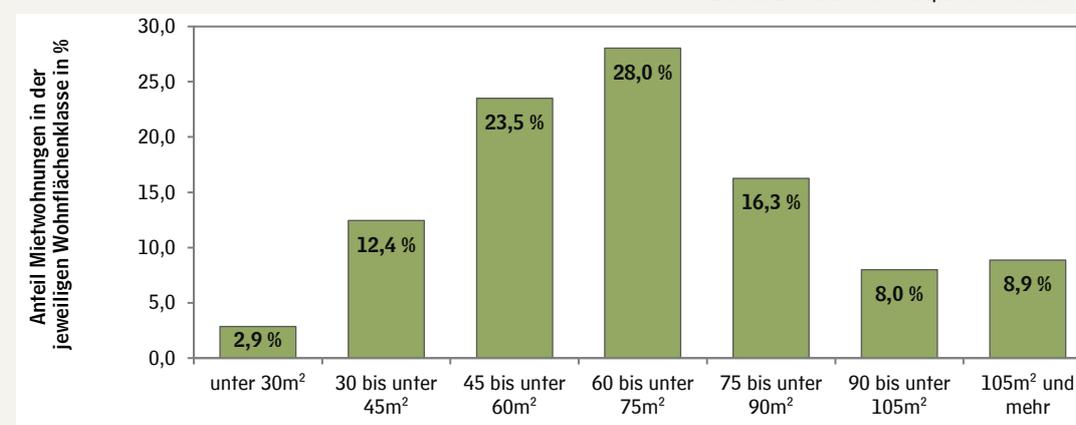
### Inserierte Mietwohnungen nach Wohnflächen (Bestand und Neubau)

Die Wohnungstypen (nach Zahl der Zimmer) geben nur bedingt Auskunft über die verfügbare Wohnfläche bzw. die Wohnungsgröße. Fast 75 % der Mietwohnungsinserate 2019 betreffen 2- und 3-Zimmerwohnungen. Nach Auswertung der Wohnflächenverteilung ist anzunehmen, dass ein hoher Anteil dieser Wohnungstypen über eine Wohnfläche von 45 bis unter 60 m<sup>2</sup> bzw. 60 bis unter 75 m<sup>2</sup> verfügt, denn mehr als 50 % der Inserate werden mit diesen Wohnflächen angeboten. Die Wohnflächen verteilen sich folgendermaßen: Nur 2,9 % der inserierten Mietwohnungen haben eine Wohnfläche von unter 30 m<sup>2</sup>, 12,4 % werden mit Wohnungsgrößen von 30 bis unter 45 m<sup>2</sup> angeboten, 23,5 % verfügen über 45 bis unter 60 m<sup>2</sup>, 28,0 % über eine Wohnfläche von 60 bis unter 75 m<sup>2</sup> und 16,3 % geben eine Wohnfläche von 75 bis unter 90 m<sup>2</sup> an. Weitere 8,0 % haben eine Wohnfläche von 90 bis unter 105 m<sup>2</sup> und 8,9 % verfügen über Wohnflächen von mehr als 105 m<sup>2</sup> (s. Abb. 36).

Inserierte Mietwohnungen im Neubau weisen deutlich größere Wohnflächen auf

Abb. 36: Wohnflächen inserierter Mietwohnungen in der Stadt Hannover 2019

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank



**Angebotsmieten: Wohnungstyp nach Zahl der Zimmer (Bestand und Neubau)**

Eine Aufsplittung der Angebotsmieten nach Wohnungstypen anhand der Zahl der Zimmer liegt der Stadt Hannover erst seit 2008 vor. Die Angebotsmieten kleiner (1-Zimmer) und großer Mietwohnungen (5 und mehr Zimmer) zeigen die höchste Dynamik: Von 2008 bis 2019 stiegen die mittleren Angebotsmieten inserierter 1-Zimmerwohnungen um rund 60 % von 6,23 auf 10,00 €/m<sup>2</sup>. Für Großwohnungen sieht die Entwicklung der Angebotsmieten ähnlich aus: 2019 werden inserierte Großwohnungen knapp 56 % (von 6,00 auf 9,33 €/m<sup>2</sup>) teurer angeboten als noch 2008. Dies liegt über dem durchschnittlichen Anstieg der Angebotsmieten für inserierte Mietwohnungen von knapp 53 % über alle Wohnungstypen hinweg. In Euro ist dies ein Anstieg der Angebotsmieten von 5,80 auf 8,86 €/m<sup>2</sup> bzw. um 3,06 €/m<sup>2</sup> (s. Tab. 8).

Tab. 8: Angebotsmieten: Wohnungstyp nach Zahl der Zimmer 2008 und 2019

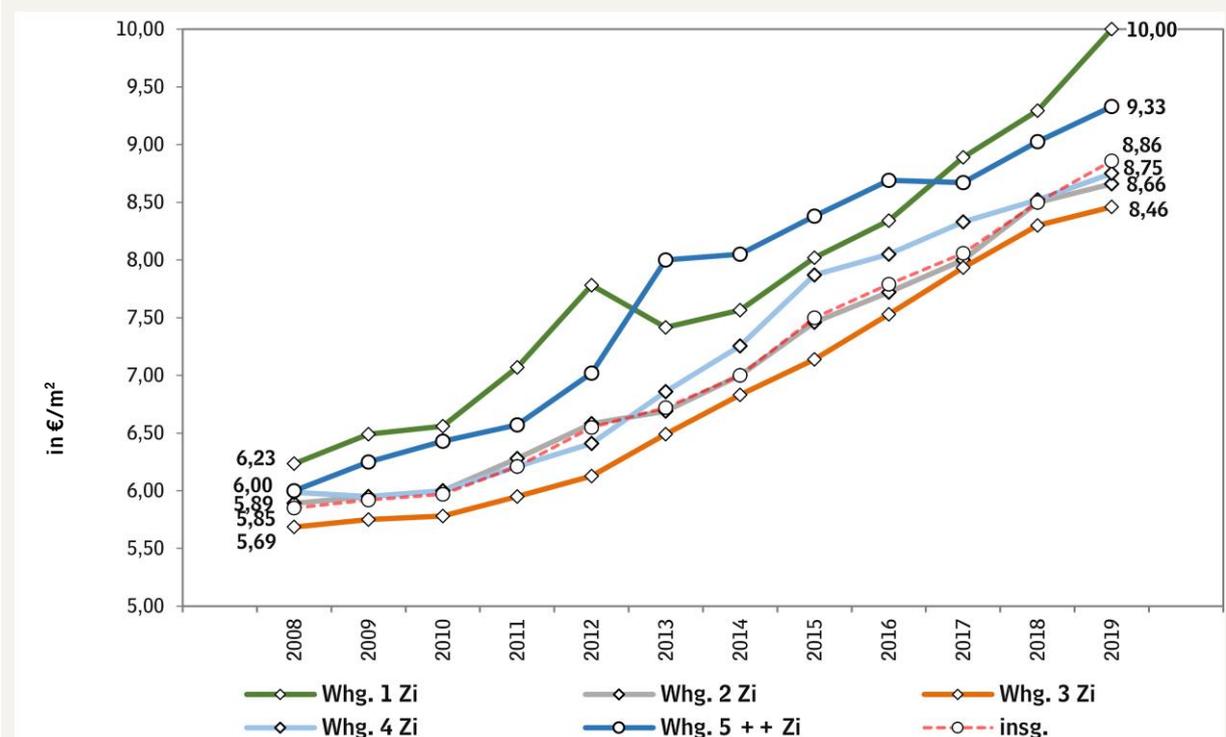
Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank

Wohnungstyp nach Zahl der Zimmer (Bestand und Neubau)	Angebotsmiete		Entwicklung
	2008	2019	
	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in %
1 Zi-Wohnungen	6,23	10,00	+ 60
2 Zi-Wohnungen	5,89	8,66	+ 47
3 Zi-Wohnungen	5,69	8,46	+ 49
4 Zi-Wohnungen	5,99	8,75	+ 46
5+ + Zi-Wohnungen	6,00	9,33	+ 56
Mittlere Angebotsmiete*	5,80	8,86	+ 53

\* Medianmiete: 50 % der inserierten Mieten sind geringer und 50 % fallen höher aus. / Der Median ist im Vergleich zum Mittelwert der besser geeignete Messwert, da er unempfindlicher gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) ist.

Abb. 37: Angebotsmieten\*: Wohnungstyp nach Zahl der Zimmer in der Stadt Hannover 2019

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank



\* Medianmiete: 50 % der inserierten Mieten je Wohnungstyp sind geringer und 50 % fallen höher aus.

## Boxplot-Diagramme

In den folgenden Abbildungen werden **Boxplot-Diagramme** oder Kastendiagramme genutzt, die die Verteilung der Inserate graphisch aufbereiten und in einer Darstellung zusammenfassen. Die Boxplots sollen einen Eindruck darüber vermitteln, wie sich die Inserate jeweils verteilen, z.B. die Angebotsmieten je Wohnungstyp, die Wohnfläche je Wohnungstyp oder aber wie sich je nach Baualter die Angebotsmiete verändert.

Die Bestandteile eines Boxplots sind die mittig gelegene Box (oder Kasten) sowie eine obere und untere sogenannte Antenne: In der Box des Abbildungsbeispiels (s.u.) markiert der schwarze Kreis (**O**) den Median der Angebotsmiete der einzelnen Wohnungstypen. 50 % der Angebotsmieten liegen innerhalb der Box. Weitere 25 % (**Δ**) liegen unterhalb und weitere 25 % (**Δ**) oberhalb der Box.

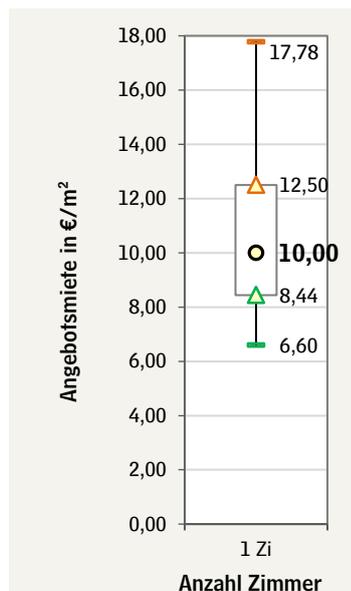
Die Länge der Box zeigt an, ob die mittlere Hälfte der Angebotsmieten eher nahe dem Median oder weiter verstreut davon liegt. Je kleiner die Box, desto mehr konzentrieren sich 50 % der Fälle um den Median.

Das untere Ende der Antenne (**-**) markiert den Startpunkt (ab 5 % der), das obere Ende (**-**) markiert den Endpunkt (bis 95 %). Damit liegen 90 % der Inserate zwischen Start- und Endpunkt. Der Minimal- und Maximalwert werden nicht angeführt, da sie nur einen einzigen Wert abbilden würden. Ausreißer sind vorab aus den Daten entfernt worden. Um die folgenden Boxplots nicht zu überfrachten, sind nur die Werte für den mittleren Merkmalswert, den Median angegeben. Das Abbildungsbeispiel unten stellt nur exemplarisch die Bestandteile da.

### Lesebeispiel: Angebotsmieten nach Wohnungstyp

Der Median (**O**) der Angebotsmiete für eine 1-Zimmerwohnung liegt bei 10,00 €/m<sup>2</sup>. 50 % der Angebotsmieten liegen zwischen 8,44 (**Δ**) und 12,50 €/m<sup>2</sup> (**Δ**). 90 % aller inserierten 1-Zimmerwohnungen werden zwischen 6,60 (**-**) und 17,78 €/m<sup>2</sup> (**-**) angeboten (s. Abbildungsbeispiel unten). In den folgenden Boxplot-Diagrammen wird lediglich der Medianwert eines Merkmals als Ziffer dargestellt, um die Abbildungen nicht zu überfrachten.

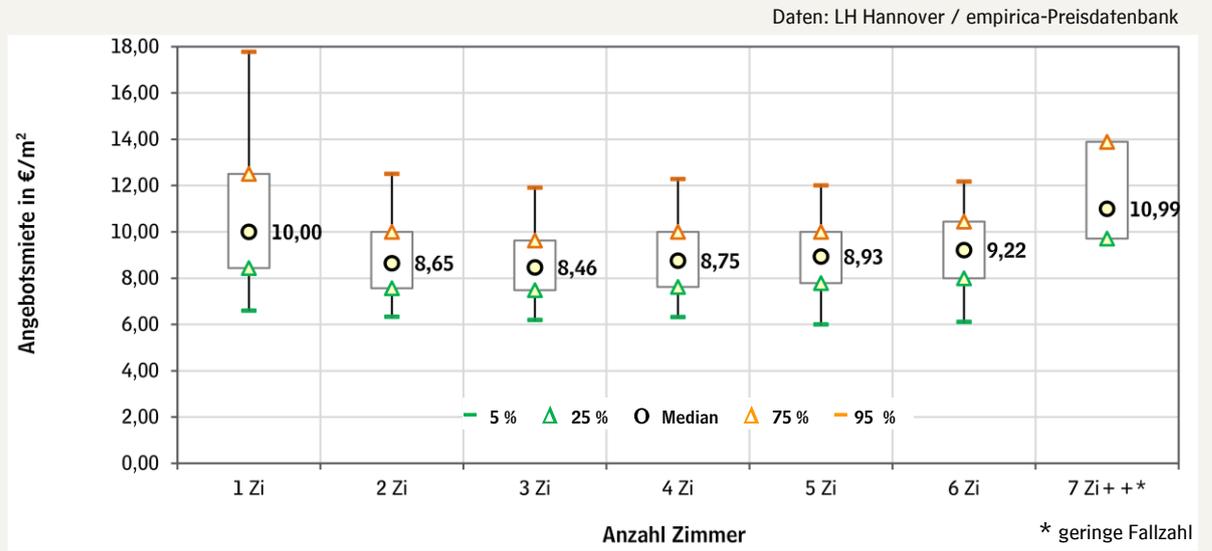
#### Abbildungsbeispiel



**Angebotsmieten: Wohnungstyp nach Zahl der Zimmer (Bestand und Neubau)**

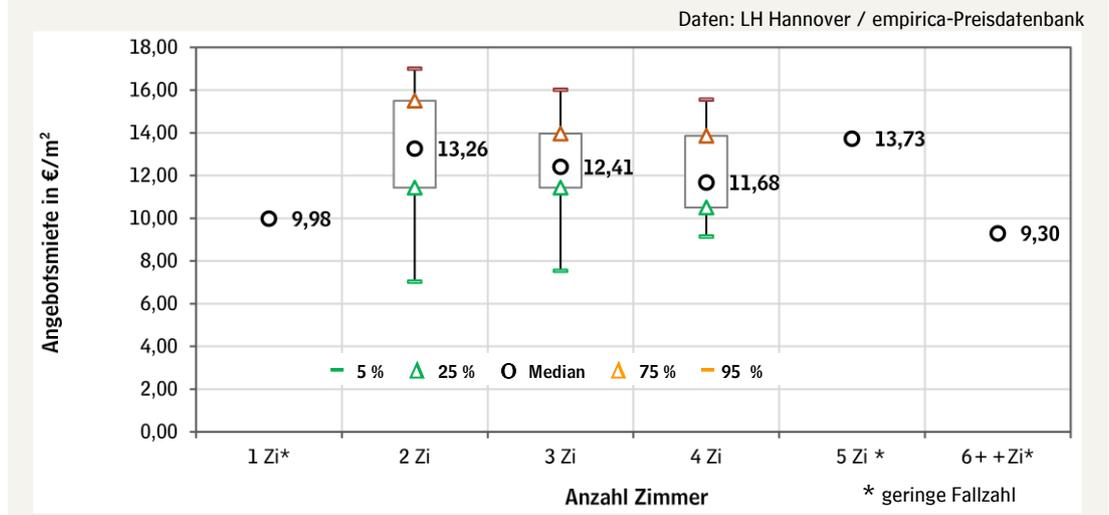
**Bestand** Die größte Spanne der Angebotsmieten weisen 2019 die inserierten 1-Zimmerwohnungen zur Wiedervermietung im Bestand auf: 90 % der inserierten 1-Zimmerwohnungen werden zwischen 6,60 und 17,78 €/m<sup>2</sup> angeboten. Insgesamt bewegen sich die Angebotsmieten für alle Wohnungstypen mit 2- bis 6-Zimmern relativ eng um den Median herum: 50 % der Fälle verteilen sich mit einer Spannweite von weniger als 3 €/m<sup>2</sup> um die mittlere Angebotsmiete des jeweiligen Wohnungstyps.

**Abb. 38: Angebotsmieten: Wohnungstyp nach Zahl der Zimmer (Bestand) in der Stadt Hannover 2019**



**Neubau** 2019 liegt die mittlere Angebotsmiete inserierter Neubauwohnungen bei 12,38 €/m<sup>2</sup>. Je nach Wohnungstyp differiert diese mittlere Angabe: Der teuerste Wohnungstyp sind 2-Zimmerneubaumietwohnungen mit 13,26 €/m<sup>2</sup>. Hier streuen die inserierten Angebotsmieten am stärksten: 50 % der Angebotsmieten liegen innerhalb einer Spannweite von 11,44 bis 15,50 €/m<sup>2</sup>. Inserierte neue 3-Zimmerwohnungen liegen bei 12,41 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von 4-Zimmerneubaumietwohnungen mit einem mittleren Wert von 11,68 €/m<sup>2</sup>. Inserierte 1- und 5- und Mehrzimmerwohnungen stehen 2019 nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung, so dass hier nur die jeweilige Medianmiete zur Orientierung angeführt wird (s. Abb. 39).

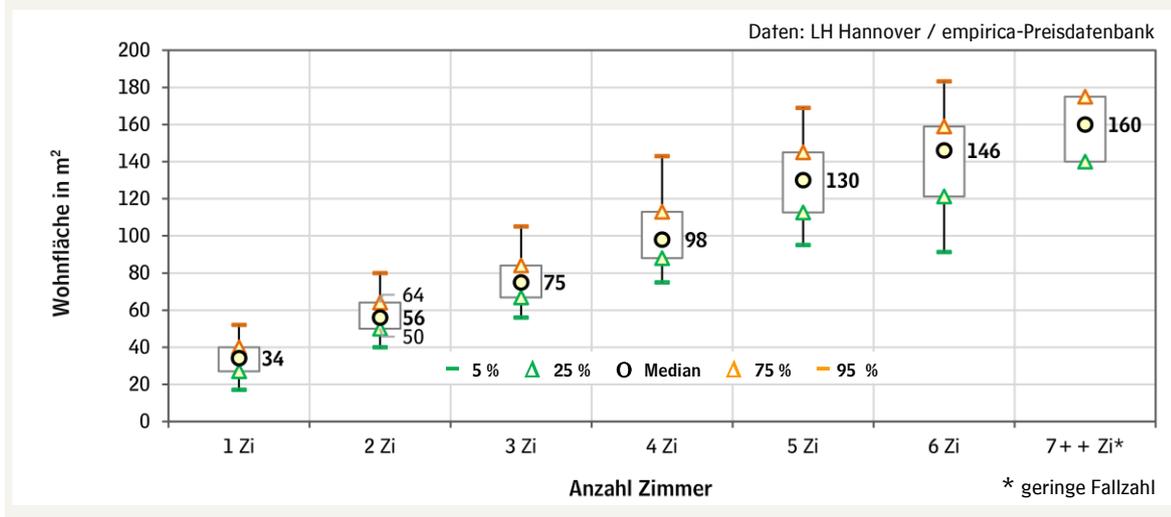
**Abb. 39: Angebotsmieten: Wohnungstyp nach Zahl der Zimmer (Neubau) in der Stadt Hannover 2019**



**Inserierte Mietwohnungen nach Wohnfläche je Wohnungstyp (Bestand und Neubau)**

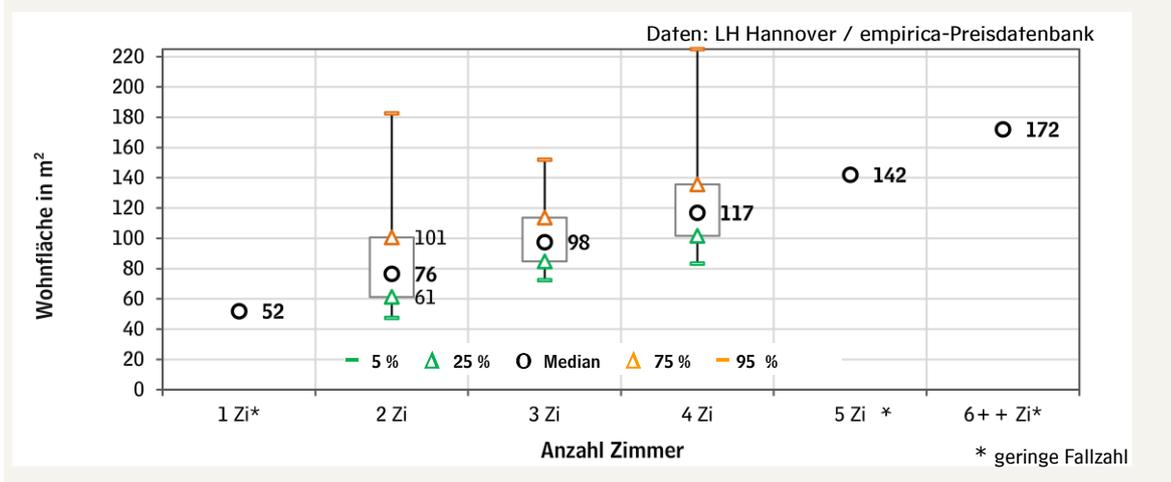
**Bestand** Die Verteilung der Wohnflächen auf den jeweiligen Wohnungstyp zeigt, dass beispielsweise 2-Zimmerwohnungen über eine mittlere Wohnfläche von 56 m<sup>2</sup> verfügen; 50 % der inserierten 2-Zimmerwohnungen haben eine Wohnfläche von 50 bis 64 m<sup>2</sup> (s. Abb. 40). Die Wohnflächenspanne der inserierten Wohnungen liegt in 50 % der Fälle meist eng um den Medianwert. Inserierte Großwohnungen mit 5 und mehr Zimmern weisen vergleichsweise größere Wohnflächenspannen um den Median herum auf. Insgesamt weisen die Wohnungstypen nach Zahl der Zimmer eine durchschnittliche Zimmergröße von etwa 25 m<sup>2</sup> auf (s. Abb. 40).

**Abb. 40: Inserierte Mietwohnungen (Bestand) nach Wohnfläche je Wohnungstyp in der Stadt Hannover 2019**



**Neubau** Die inserierten Mietwohnungen im Neubau weisen signifikant größere Wohnflächen für alle Wohnungstypen auf: Im Mittel liegt die durchschnittliche Zimmergröße bei knapp 35 m<sup>2</sup>. 2019 sind überwiegend 2- bis 4-Zimmerwohnungen im Neubausegment inseriert worden. Die inserierten 2-Zimmerwohnungen im Neubau zur Miete haben eine mittlere Wohnfläche von 76 m<sup>2</sup>. 50 % der inserierten 2-Zimmerneubaumietwohnungen bieten eine Wohnfläche von 61 bis 101 m<sup>2</sup> (s. Abb. 41). Sie sind damit deutlich größer als inserierte 2-Zimmerwohnungen aus dem Bestand mit Wohnflächen zwischen 50 bis 64 m<sup>2</sup>. Neubaumietwohnungen mit 1 bzw. 5- und mehr Zimmern sind 2019 kaum inseriert worden und daher in der Abb. 41 nur mit dem Medianwert bedacht.

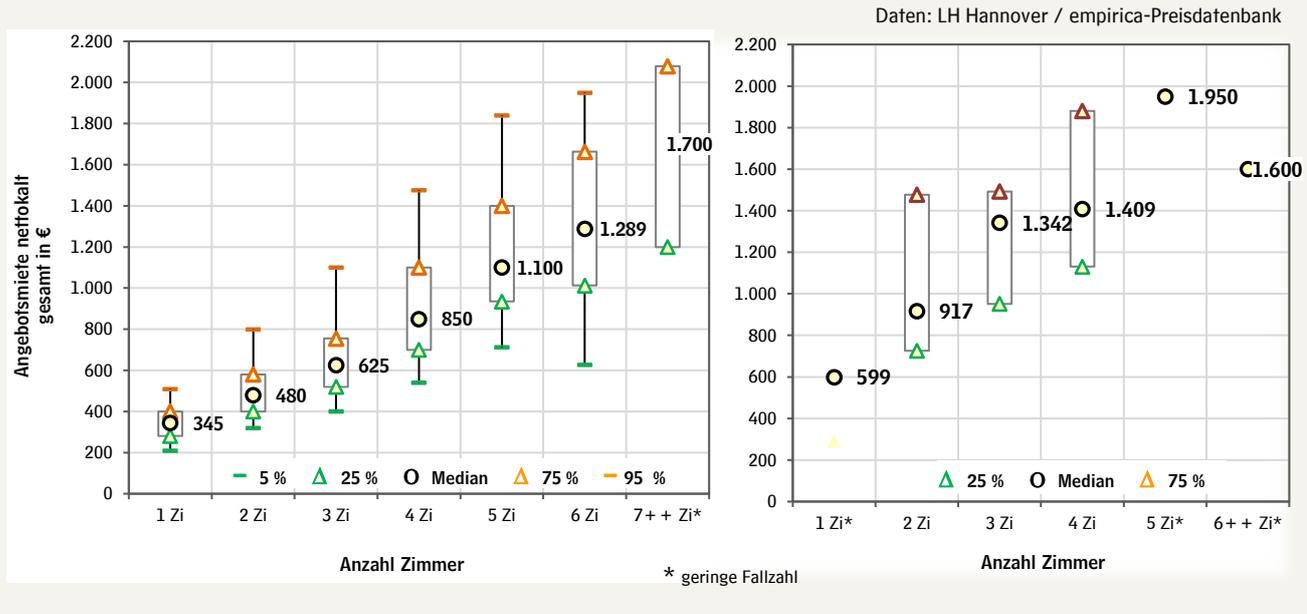
**Abb. 41: Inserierte Mietwohnungen (Neubau) nach Wohnfläche je Wohnungstyp in der Stadt Hannover 2019**



**Inserierte Gesamtmieten nach Wohnungstyp (Bestand und Neubau)**

Inserierte Mietwohnungen aus dem Bestand unterscheiden sich deutlich von Neubaumietwohnungen, u.a. durch im Neubau standardmäßig größere Wohnflächen je Wohnungstyp. Entsprechend fällt die Nettokaltmiete je Wohnungstyp bei inserierten Neubaumietwohnungen deutlich höher aus. Ein Beispiel: Die mittlere Angebotsmiete inserierter 2-Zimmerwohnungen aus dem Bestand liegt bei 480 €. Für Mietwohnungen im Neubau fällt die mittlere Angebotsmiete mit 917 € fast doppelt so hoch aus. Der Unterschied zwischen 3-Zimmerwohnungen zur Miete aus dem Bestand (625 €) und inserierten Neubauwohnungen zur Miete (1.342 €) fällt noch höher aus (s. Abb. 42).

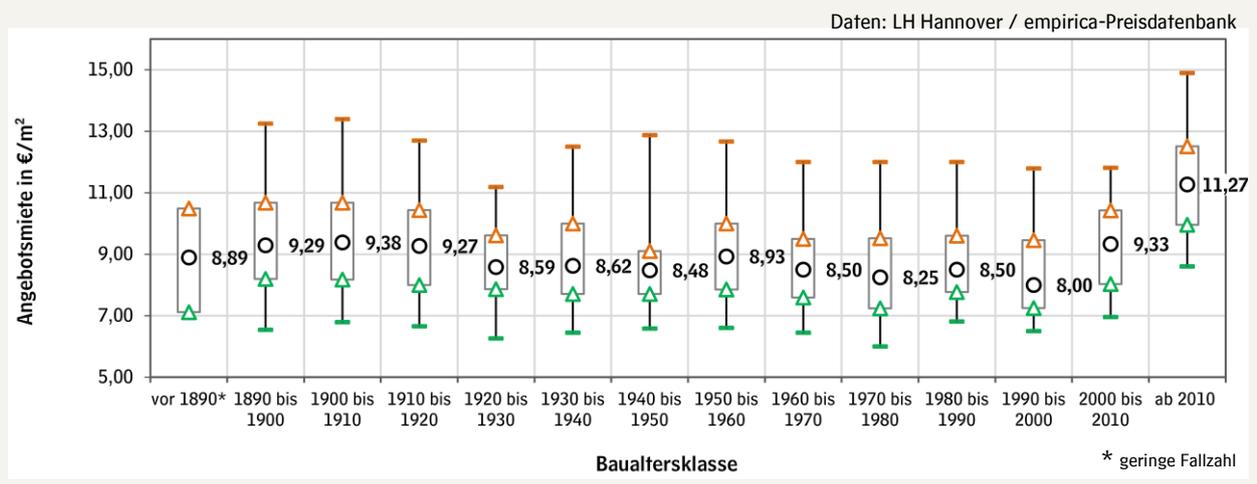
**Abb. 42: Inserierte Gesamtmieten nach Wohnungstyp (Bestand und Neubau) in der Stadt Hannover 2019**



**Inserierte Angebotsmieten nach Baualtersklassen (Bestand)**

Inserierte Mietwohnungen werden über alle Baualtersklassen hinweg in einem insgesamt engen Korridor von 8,00 (1990er Jahre) bis 9,38 €/m<sup>2</sup> (1910er Jahre) angeboten. Erst die Baualtersklasse ab 2010 zeigt deutlich höhere inserierte Angebotsmieten mit einem mittleren Wert von 11,27 €/m<sup>2</sup>. In früheren Untersuchungen fielen inserierte Angebotsmieten der 1950er bis 1970er Wohnungsbestände vergleichsweise niedriger aus. Nun nähern sich die Angebotspreise dieser Wohnungsbestände immer mehr den Angebotsmieten anderer Baualtersklassen an (s. Abb. 43).

**Abb. 43: Inserierte Angebotsmieten nach Baualtersklassen (Bestand) in der Stadt Hannover 2019**



#### 4.4 Verfügbarkeit von Mietwohnungen entsprechend den Angemessenheitskriterien

In Hannover leben viele Menschen, die auf Hilfestellung bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung angewiesen sind. „Hierzu zählen Alleinerziehende und Familien, Haushalte mit Migrationshintergrund, Haushalte ohne gesichertes Erwerbseinkommen, Menschen mit Behinderung und Personen, deren Biographie problembelastet ist oder die in wirtschaftlich unsicheren Verhältnissen lebert“ (vgl. Sozialbericht 2018, S. 107; s. auch Kap.2.7 und 3.5). Die Stadt Hannover leistet hier Unterstützung, indem sie Belegrechtswohnungen nutzt, um diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Für Belegrechtswohnungen gilt, dass die Stadt Hannover den Wohnungseigentümer\*innen beim Freiwerden einer Wohnung wohnungssuchende Haushalte vorschlagen kann. Die Zahl der Belegrechtswohnungen fällt im Vergleich zur Zahl der Menschen und Haushalte, die preiswerten und angemessenen Wohnraum benötigen, jedoch gering aus.

Daher stellt sich die Frage: Steht den in Kap. 2.7 angeführten Nachfragegruppen ein ausreichendes Angebot an Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien nach § 22 SGB II (Größe, Zimmerzahl und Preis) entsprechen, auf dem freien Mietwohnungsmarkt zur Verfügung? Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung werden hierzu inserierte Mietwohnungsangebote nach Erfüllung der Angemessenheitskriterien der Kosten der Unterkunft ausgewertet.

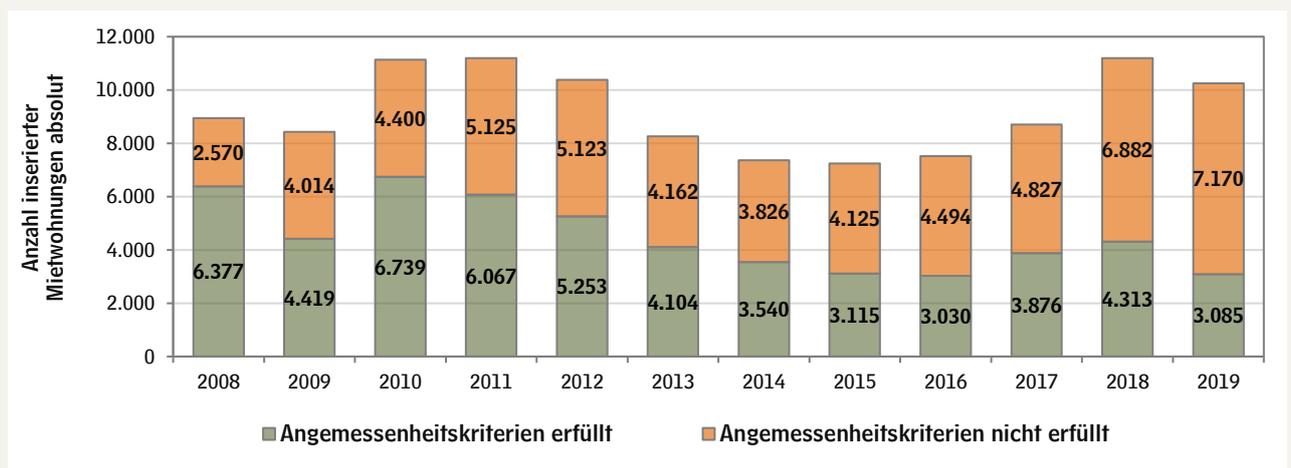
##### Ergebnisse aus der Angebotsauswertung

Das Angebot an Mietwohnungen auf dem freien hannoverschen Wohnungsmarkt ist für Menschen, die auf die Erstattung der Kosten der Unterkunft (KdU) angewiesen sind, eingeschränkt, denn die festgelegten Angemessenheitskriterien wie Preis, Wohnfläche und Zimmerzahl je Person begrenzen das Angebot an theoretisch verfügbaren Mietwohnungen. 2019 erfüllen etwas mehr als 3.000 Mietwohnungsangebote (30 %) die geforderten Kriterien (s. Abb. 44).

**30 % der Mietwohnungsangebote erfüllen die geforderten Bedingungen für die „Kosten der Unterkunft“**

**Abb. 44: Inserierte Mietwohnungen unter dem Aspekt „Angemessenheit der Kosten der Unterkunft“ in der Stadt Hannover 2008 bis 2019**

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank



Insgesamt hat sich die Zahl inserierter Mietwohnungen, die den Angemessenheitskriterien Preis, Wohnfläche und Zimmerzahl entsprechen, auf dem freien Mietwohnungsmarkt rückläufig entwickelt: 2008 erfüllten theoretisch 71 % der angebotenen Wohnungen die Hartz-IV-Angemessenheitsdefinition nach Wohnfläche und Preis. Seit 2013 sinkt die Zahl inserierter Mietwohnungen, die den Angemessenheitskriterien Preis, Wohnfläche und Zimmerzahl entsprechen. Obwohl 2019 viele Mietwohnungen insgesamt inseriert wurden (10.255), markiert die „Angemessenheitsquote“ von nur 30 % den Tiefstwert an Angeboten angemessener Mietwohnungen bislang.

**Die Zahl der angebotenen Mietwohnungen, die den Angemessenheitskriterien entsprechen, ist weiter rückläufig**

Wegen der aktuellen Entwicklungsdynamik der Mietpreise auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt werden die Mietobergrenzen durch die Region Hannover regelmäßig überprüft und angepasst, letztmalig 2019. Diese Maßnahmen werden von der Entwicklungsdynamik der Mietpreise jedoch relativ schnell eingeholt.

**Verfügbarkeit von Mietwohnungen nach Wohnungstyp entsprechend den Angemessenheitskriterien**

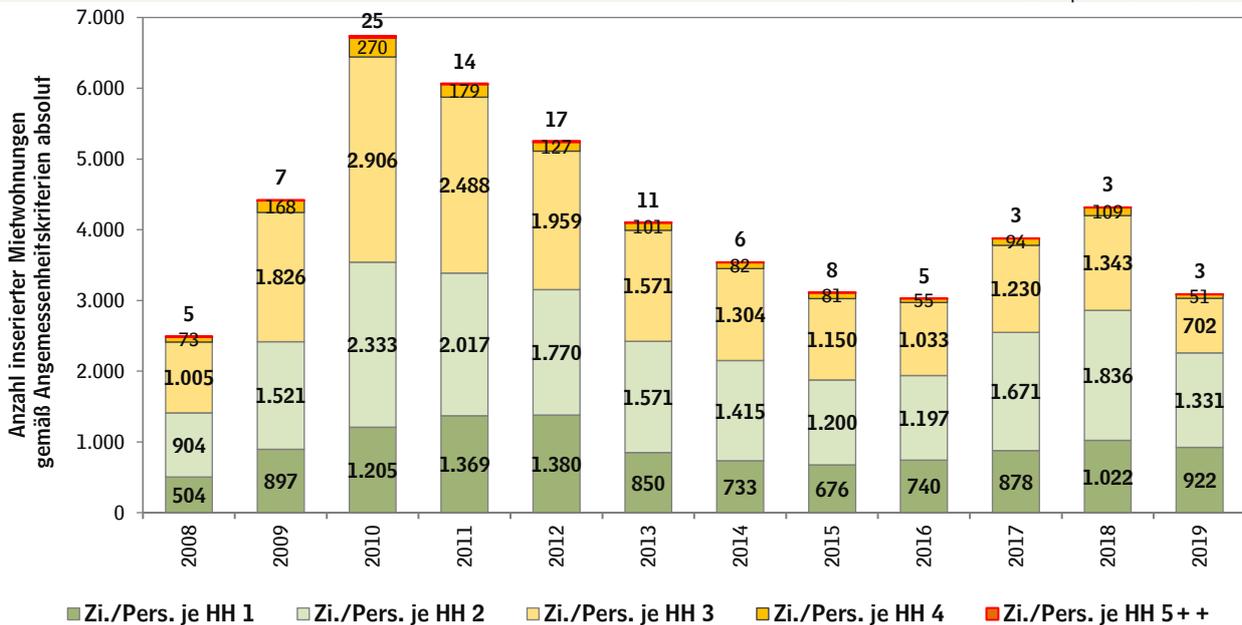
Für Ein- und Zweipersonenhaushalte sind die Chancen bei der Wohnungssuche zumindest theoretisch am höchsten: Rund 73 % aller inserierten und angemessenen Mietwohnungen wären für diese Haushaltstypen geeignet. Allerdings stehen jene Ein- und Zweipersonenhaushalte mit finanziellen oder anderen Zugangsbeschränkungen mit anderen Wohnungssuchenden (Studierende, alleinlebende Normalverdienende etc.) in Konkurrenz.

**Für Bedarfsgemeinschaften mit 5 und mehr Personen entsprachen 2019 nur 3 inserierte Mietwohnungen den Angemessenheitskriterien**

Große Wohnungen, die für Bedarfsgemeinschaften mit 5 und mehr Personen flächenmäßig in Frage kämen, stehen den suchenden Haushalten auf dem freien Mietwohnungsmarkt quasi nicht zur Verfügung: Für eine fünfköpfige Bedarfsgemeinschaft kämen von etwa 300 inserierten Großwohnungen mit 5 und mehr Räumen 2019 ganze drei entsprechend der Angemessenheitskriterien nach Preis und Wohnfläche je Person in Frage. Das sind 0,1 % bezogen auf die Anzahl angemessener Wohnungen 2019. Die jährliche Zahl an geeigneten Angeboten für Großwohnungen ist generell in all den Jahren seit 2008 äußerst gering, so dass der Nachfragedruck für diese Haushalte besonders hoch ausfallen dürfte (s. Abb. 45).

**Abb. 45: Mietwohnungsangebote nach Wohnungstyp gemäß den Angemessenheitskriterien in der Stadt Hannover**

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank



Die Anzahl der Menschen, die sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können, liegt auf konstant hohem Niveau. Gleichzeitig verringert sich die Zahl der Wohnungen auf dem freien Mietwohnungsmarkt, die den Angemessenheitskriterien entsprechen würden. Auch das Verhältnis zwischen Anträgen auf Wohnungsvermittlung und tatsächlich erfolgter Vermittlung verschlechtert sich, in Folge dessen werden mehr Anträge auf Wohnungsvermittlung anerkannt als freie Wohnungen zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.4 Belegrechte und Wohnraumversorgung).

## 4.5 Übersicht Wohnimmobilienpreise

Wohnimmobilienpreise werden von verschiedenen Immobilienmarktbeobachtern, Gutachterausschüssen oder Verbänden erfasst. Erst eine Betrachtung verschiedener Quellen bzw. aus verschiedenen Blickwinkeln schafft eine Orientierung im vielschichtigen Wohnimmobilienmarkt.

### Angebotspreise:

Zum Kauf inserierte Wohnimmobilien (Bestand) in Hannover 2019



**EFH**

**489.000 €**



**RH**

**360.000 €**



**DHH**

**377.000 €**



**Eigentumswohnung**

**189.000 €**

Daten: empirica-Preisdatenbank; LH Hannover

### Kaufpreissammlung nach §192 bis 199 BBauG:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover 2019



**EZFH Bestand**

je nach Baualtersklasse

**418.000 - 602.000 €**

**2.393 - 3.656 €/m<sup>2</sup>**

Angaben beruhen auf 72 im Jahr  
2018 veräußerten Objekten



**EZFH Neubau ab 2015**

**564.000 €**

**3.642 €/m<sup>2</sup>**

Daten: Grundstücksmarktbericht Hameln Hannover 2019

### Kaufpreissammlung ausgewählter Marktberichterstatter:

Kaufpreise für Wohnimmobilien, erfasst von Marktberichterstattern des IVD für Hannover 2019



**EFH**

**325.000 €**



**RH**

**260.000 €**



**Baugrundstück EFH**

**300 €/m<sup>2</sup>**



**Baugrundstück MFH**

**380 €/m<sup>2</sup>**



**Eigentumswohnung**

**1.750 €/m<sup>2</sup>**

Daten: IVD Wohn-Preisspiegel 2019

### 4.5.1 Angebotsauswertung Eigentumswohnungen

2019 sind ca. 1.700 Eigentumswohnungen inseriert worden

Im Folgenden werden zum Kauf inserierte Eigentumswohnungen getrennt nach Neubau und Bestand betrachtet. Auswertungsaspekte sind Wohnflächen, anvisierte Kaufpreise insgesamt und je Quadratmeter, Wohnflächen je Wohnungstyp nach Anzahl der Zimmer und anvisierte Kaufpreise nach Baualter. Aufgrund geringer Fallzahl inserierter Neubaueigentumswohnungen sind die Ergebnisse für dieses Segment nur bedingt aussagekräftig.

#### Merkmale inserierter Eigentumswohnungen (Bestand und Neubau)

50 % inserierte Angebotskaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 2.012 und 3.252 €/m<sup>2</sup>

**Bestand** 2019 sind mehr als 1.600 Bestandseigentumswohnungen zum Kauf inseriert worden. Der mittlere Kaufpreis der inserierten Bestandseigentumswohnungen je Quadratmeter Fläche beträgt 2.565 €/m<sup>2</sup>. 50 % dieser Inserate bewegen sich dabei zwischen 2.012 und 3.252 €/m<sup>2</sup>. Die inserierten Kaufpreisangebote bewegen sich um einen mittleren Wert von 189.000 €, wobei die Hälfte der inserierten gebrauchten Eigentumswohnungen zwischen 128.500 und 291.250 € angeboten wurde.

Die inserierten Angebotskaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen fallen im Vergleich zu den Neubauobjekten deutlich niedriger aus, u.a. auch aufgrund der geringeren Wohnflächen der Gebrauchtimmobilien: Die mittlere Wohnfläche der zum Kauf inserierten gebrauchten Eigentumswohnungen liegt bei 75 m<sup>2</sup>, was in etwa der gesamtstädtischen durchschnittlichen Wohnungsgröße entspricht (77 m<sup>2</sup>). 50 % aller Bestandseigentumswohnungen werden mit einer Wohnfläche zwischen 58 und 98 m<sup>2</sup> angeboten. Bestandseigentumswohnungen sind in etwa 30 % kleiner als Neubaueigentumswohnungen. Die zum Kauf inserierten Eigentumswohnungen haben im Mittel drei Zimmer. Dabei kommt die durchschnittliche Zimmergröße nur auf 25 m<sup>2</sup>, während in den zum Kauf inserierten Neubaueigentumswohnungen die durchschnittliche Zimmergröße bei 35 m<sup>2</sup> liegt (s. Tab. 9).

Tab. 9: Merkmale inserierter Eigentumswohnungen (Bestand) in der Stadt Hannover 2019

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank

Basis ≈ 1.650 Inserate je nach Merkmal	Angebotskaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis gesamt in €	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Zimmer abs.	Baujahr
5. Perzentil	1.395	63.090	36	1,0	1900
10. Perzentil	1.613	79.000	42	1,5	1908
25. Perzentil	2.012	128.500	58	2,0	1939
Median	2.565	189.000	75	3,0	1965
75. Perzentil	3.252	291.250	98	3,5	1975
90. Perzentil	3.962	449.800	130	4,0	1992
95. Perzentil	4.469	573.800	157	5,0	2001

Die durchschnittliche Raumgröße einer Neubaueigentumswohnung liegt bei 35 m<sup>2</sup>; in gebrauchten Eigentumswohnungen bei unter 25 m<sup>2</sup>

**Neubau** In die Angebotsauswertung neuer Eigentumswohnungen fließen 2019 nur 83 Inserate ein. Das mittlere Kaufpreisangebot je Quadratmeter Fläche liegt bei 4.189 €/m<sup>2</sup>. 50 % aller Inserate bewegen sich dabei zwischen 3.915 und 4.593 €/m<sup>2</sup>. Die inserierten Kaufpreise bewegen sich um einen mittleren Wert von 438.000 € insgesamt, wobei die Hälfte aller Inserate zwischen 359.000 und 534.100 € angeboten wurde. Die hohen Kaufpreisangebote resultieren u.a. daher, dass die Wohnflächen der inserierten Neubaueigentumswohnungen größer ausfallen: Die mittlere Wohnfläche verteilt sich auf 3 Zimmer und liegt bei 105 m<sup>2</sup>. 50 % aller Neubaueigentumswohnungen werden mit einer Wohnfläche zwischen 86 und 123 m<sup>2</sup> angeboten. Die mittlere Zimmergröße liegt bei 35 m<sup>2</sup> (s. Tab. 10).

Tab. 10: Merkmale inserierter Eigentumswohnungen (Neubau) in der Stadt Hannover 2019

Basis: 83 Inserate je nach Merkmal	Angebotskaufpreis	Angebotskaufpreis	Wohnfläche	Anzahl Zimmer
	in €/m <sup>2</sup>	gesamt in €	in m <sup>2</sup>	abs.
5. Perzentil	3.411	199.190	52	2
10. Perzentil	3.677	233.520	60	2
25. Perzentil	3.915	359.000	86	3
Median	<b>4.189</b>	<b>438.000</b>	<b>105</b>	<b>3</b>
75. Perzentil	4.593	534.100	123	4,5
90. Perzentil	5.650	827.400	146	5
95. Perzentil	6.355	947.800	154	5

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank

Eigentumswohnungen: Wohnflächen nach Wohnungstyp (Bestand und Neubau)

**Bestand** Die mittlere Wohnfläche inserierter Bestandseigentumswohnungen liegt bei 75 m<sup>2</sup>, variiert aber je nach Wohnungstyp. Eine 3-Zimmereigentumswohnung (Bestand) weist z.B. eine mittlere Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> auf. 50 % aller inserierten 3-Zimmereigentumswohnungen haben eine Wohnfläche von 71 und 91 m<sup>2</sup>. 90 % aller Angebote weisen eine Wohnfläche von 62 und 134 m<sup>2</sup> auf. Am stärksten streuen die Wohnflächen inserierter Eigentumswohnungen mit 6 Zimmern: Zwischen 145 und 214 m<sup>2</sup> Wohnfläche weisen die zum Kauf inserierten gebrauchten Wohnungen dieses Typs auf (s. Abb. 46).

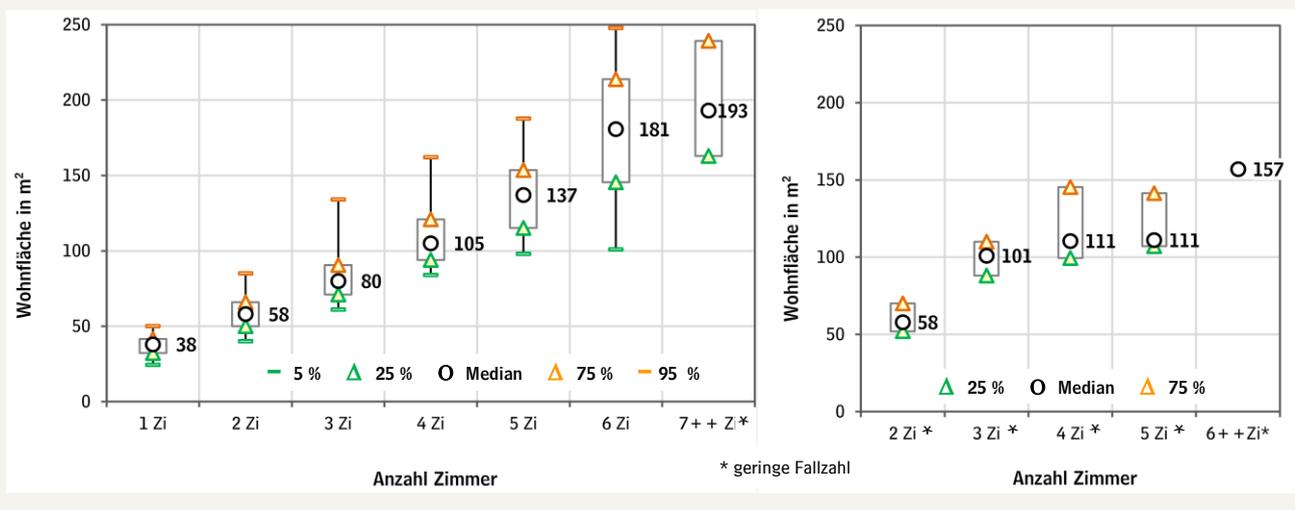
Die Wohnflächen inserierter Eigentumswohnungen mit 3 Zimmern sind 1/4 kleiner als neue Eigentumswohnungen gleichen Typs

**Neubau** Die mittlere Wohnfläche inserierter Neubaueigentumswohnungen liegt bei 105 m<sup>2</sup>. Die Wohnflächen je nach Wohnungstyp zeigen deutlichen Unterschiede: Die mittlere Wohnfläche für zum Kauf inserierte neue Eigentumswohnungen mit 3 Zimmern beträgt 101 m<sup>2</sup>; dabei liegen 50 % der Inserate innerhalb einer Wohnflächen-spanne von 88 bis 110 m<sup>2</sup>.

Zum Vergleich: Die mittlere Wohnfläche der zum Kauf inserierten gebrauchten Eigentumswohnungen gleichen Typs beträgt nur 80 m<sup>2</sup>; 50 % bewegen sich innerhalb einer engen Wohnflächen-spanne von 71 bis 91 m<sup>2</sup>. Somit sind die Wohnflächen der zum Kauf inserierten Neubaueigentumswohnungen rund ein Viertel größer als bei gebrauchten Eigentumswohnungen gleichen Wohnungstyps (s. Abb. 46).

Abb. 46: Eigentumswohnungen: Wohnflächen nach Wohnungstyp (Bestand und Neubau) in der Stadt Hannover 2019

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank



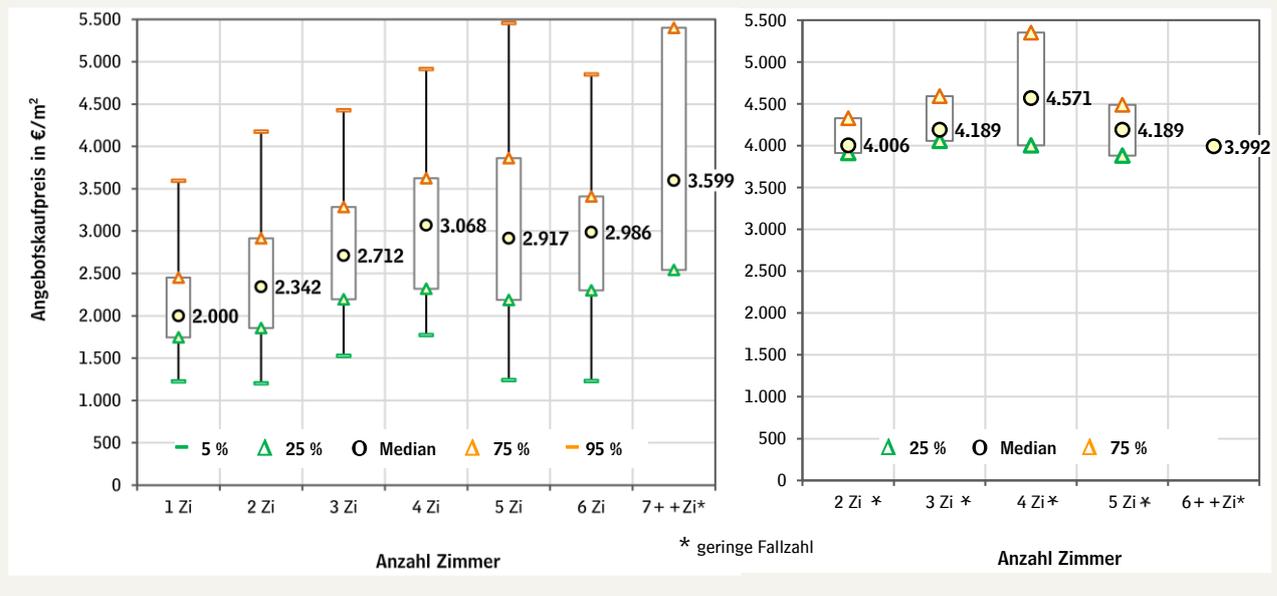
**Angebotskaufpreise nach Wohnungstyp in Hannover 2019**

**Bestand** 2019 liegt der mittlere inserierte Angebotskaufpreis für eine Bestandseigentumswohnung bei 2.565 €/m<sup>2</sup> und verteilt sich unterschiedlich auf die Wohnungstypen: Inserierte 3-Zimmereigentumswohnungen werden im Mittel zu einem Kaufpreis von 2.712 €/m<sup>2</sup> angeboten. 50 % der Inserate über 3-Zimmereigentumswohnungen rangieren zwischen 2.190 bis unter 3.285 €/m<sup>2</sup>. 90 % aller Inserate werden zwischen 1.528 bis unter 4.313 €/m<sup>2</sup> inseriert. Am stärksten streuen 5-Zimmereigentumswohnungen hinsichtlich der inserierten Angebotskaufpreise: 90 % der inserierten Angebotskaufpreise dieses Wohnungstyps liegen zwischen 1.250 bis 5.450 €/m<sup>2</sup> bei einem mittleren Angebotskaufpreis von 2.917 €/m<sup>2</sup> (s. Abb. 47).

**Neubau** 2019 beträgt der mittlere inserierte Angebotskaufpreis für neue Eigentumswohnungen 4.189 €/m<sup>2</sup>. Angebotskaufpreise für Neubaueigentumswohnungen liegen deutlich über den Werten gebrauchter Eigentumswohnungen. Beispielsweise rangiert der inserierte Kaufpreis für neue 3-Zimmereigentumswohnungen 54 % über dem mittleren Wert gebrauchter Eigentumswohnungen gleichen Wohnungstyps. Am teuersten fällt der mittlere inserierte Angebotskaufpreis mit 4.571 €/m<sup>2</sup> für neue 4-Zimmereigentumswohnungen aus (s. Abb. 47).

**Abb. 47: Angebotskaufpreise inserierter Eigentumswohnungen Bestand und Neubau nach Wohnungstyp in Hannover 2019**

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank



## 4.5.2 Angebotsauswertung Wohnhäuser

### Merkmale der zur Miete inserierten Wohnhäuser

2019 wurden rund 200 Inserate für Wohnhäuser zur Miete erfasst, davon sind 93 % gebrauchte Mietwohnhäuser. Ausgewertet wurden die Wohnfläche der Mietobjekte, deren mittlere Angebotsmiete gesamt sowie je Quadratmeter, der Wohnhaustyp nach Zimmerzahl und das mittlere Baualter der zur Miete angebotenen Wohnhäuser.

**Etwa 200 inserierte Wohnhäuser (Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) wurden 2019 zur Miete angeboten**

Die Wohnflächen inserierter Wohnhäuser zur Miete ähneln sich: Im Mittel sind es 130 m<sup>2</sup> bei Wohnhäusern aus dem Bestand und 126 m<sup>2</sup> bei Neubauwohnhäusern, die sich auf jeweils 5 Zimmer verteilen. Die größere Spannweite der Wohnflächen weisen die gebrauchten Wohnhäuser zur Miete auf: 90 % der inserierten Wohnhäuser dieses Typs haben eine Wohnfläche zwischen 63 und 228 m<sup>2</sup>. Bei Neubauwohnhäusern zur Miete liegt die Wohnflächenspanne zwischen 110 und 183 m<sup>2</sup>. Das mittlere Baujahr der zur Miete inserierten Wohnhäuser aus dem Bestand rangiert bei 1974. Die Nebenkosten inserierter Wohnhäuser zur Miete sowohl im Bestand als auch im Neubau liegt bei 150 €. In der Tab. 11 sind nur die zur Miete inserierte Wohnhäuser aus dem Bestand dargestellt, da die Fallzahl für neugebaute Wohnhäuser zur Miete mit 14 inserierten Häusern äußerst gering ausfällt.

**Tab. 11: Merkmale der zur Miete inserierten Wohnhäuser (nur Bestand) in der Stadt Hannover 2019**

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank

Wohnhäuser zur Miete	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Angebotsmiete in €	Angebotsmiete in €/m <sup>2</sup>	Baujahr	Nebenkosten in €	Anzahl Zimmer
<i>Fälle je Merkmal</i>	196	198	198	130	167	192
5. Perzentil	63	395	4,76	1918	78	2,8
10. Perzentil	75	480	5,56	1936	90	3,0
25. Perzentil	100	900	7,49	1962	110	4,0
<b>Median</b>	<b>130</b>	<b>1.250</b>	<b>9,40</b>	<b>1974</b>	<b>150</b>	<b>5,0</b>
75. Perzentil	156	1.543	10,88	1999	200	6,0
90. Perzentil	182	1.950	12,89	2011	296	7,0
95. Perzentil	228	2.224	13,93	2014	386	10,0

### Merkmale der zum Kauf inserierten Eigenheime (Bestand und Neubau)

2019 wurden knapp 400 zum Kauf inserierte Wohnhäuser (Ein- und Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) erfasst, davon rund 90 % gebrauchte Eigenheime.

Der mittlere inserierte Angebotskaufpreis für ein Eigenheim aus dem Bestand liegt bei 395.500 €. 50 % der inserierten Eigenheime werden zwischen 299.000 und 551.148 € angeboten (25 % Perzentile). Dabei rangiert der mittlere Quadratmeterkaufpreis der inserierten gebrauchten Eigenheime bei 2.766 €/m<sup>2</sup>. 50 % der inserierten Angebotskaufpreise bewegen sich zwischen 2.200 und 3.450 €/m<sup>2</sup>.

Das mittlere Baualter der inserierten Eigenheime aus dem Bestand liegt bei 1966. Die Wohnflächen gebrauchter Eigenheime fallen im Mittel mit 149 m<sup>2</sup> etwas größer aus als bei neuen Eigenheimen mit 141 m<sup>2</sup>. Ähnliches zeigt sich bei den Grundstücksgrößen der inserierten Eigenheime zum Kauf: Bei gebrauchten Eigenheimen liegt die mittlere Grundstücksgröße bei 500 m<sup>2</sup>, bei neuen Eigenheimen bei 456 m<sup>2</sup> (s. Tab. 12).

**Das mittlere Baualter inserierter Eigenheime aus dem Bestand liegt bei 1966**

Bei den inserierten neuen Eigenheimen liegt der mittlere inserierte Angebotskaufpreis bei 524.900 €, dabei bewegt sich die Hälfte der Inserate innerhalb einer Angebotsspanne zwischen 349.900 und 638.000 €. Der mittlere Quadratmeterkaufpreis für in-

serierte neue Eigenheime rangiert bei 3.499 €/m<sup>2</sup>. 50 % der inserierten Angebotskaufpreise bewegen sich zwischen 2.091 und 4.000 €/m<sup>2</sup>. Die Fallzahl der zum Kauf inserierten Eigenheime ist gering, so dass die Merkmale nur zwischen dem 25 % und 75 % Perzentil betrachtet werden (s. Tab. 13).

**Tab. 12: Merkmale der zum Kauf inserierten Eigenheime (Bestand) in der Stadt Hannover 2019**

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank

	Kaufpreis Angebot in €	Kaufpreis Angebot in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Anzahl Zimmer
Fälle je Merkmal	348	348	348	313	299	336
5. Perzentil	134.500	852	89	157	1913	3
10. Perzentil	198.600	1.381	100	196	1930	4
25. Perzentil	299.000	2.200	120	280	1954	4
<b>Median</b>	<b>395.500</b>	<b>2.766</b>	<b>149</b>	<b>500</b>	<b>1966</b>	<b>5</b>
75. Perzentil	551.148	3.450	188	730	1990	6
90. Perzentil	790.000	4.196	244	1.015	2003	8
95. Perzentil	1.067.600	4.946	328	1.371	2012	10

**Tab. 13: Merkmale der zum Kauf inserierten Eigenheime (Neubau) in der Stadt Hannover 2019**

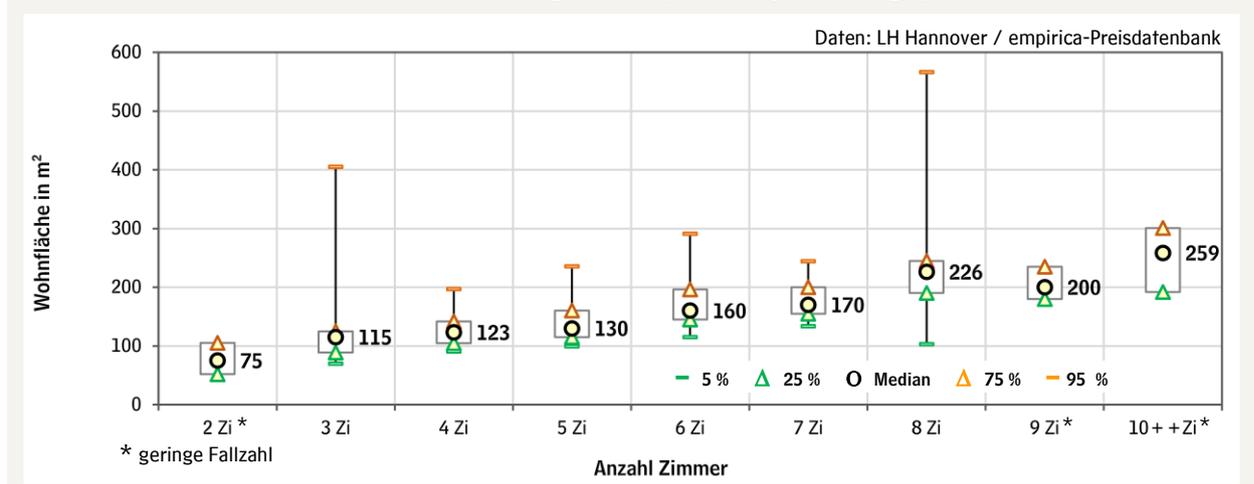
Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank

	Kaufpreis Angebot in €	Kaufpreis Angebot in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Zimmer
Fälle je Merkmal	39	39	39	35	37
25. Perzentil	349.900	2.091	120	300	4
<b>Median</b>	<b>524.900</b>	<b>3.499</b>	<b>141</b>	<b>456</b>	<b>5</b>
75. Perzentil	638.000	4.000	170	585	5

**Wohnflächen der zum Kauf inserierten Eigenheime je Wohnungstyp (Bestand)**

**Bestand** Im Mittel haben die 2019 zum Kauf inserierten Eigenheime fünf Zimmer. Die mittlere Wohnfläche liegt bei 149 m<sup>2</sup>. In der Abb. 48 wird sichtbar, dass die größte Spanne hinsichtlich der Wohnflächen je Wohnungstyp bei inserierten Eigenheimen mit 3 Zimmern besteht: Hier variieren bei 90 % der inserierten Eigenheime die Wohnflächen zwischen 70 bis 400 m<sup>2</sup>. 50 % inserierter Eigenheime mit 3 Zimmern liegen aber innerhalb einer begrenzteren Wohnflächenspanne von „nur“ 89 bis 125 m<sup>2</sup>. Die Anzahl der zum Kauf inserierten neuen Eigenheime ist gering, daher wird auf eine Abbildung verzichtet. Nachrichtlich erwähnt sei, dass neue Eigenheime im Mittel 5 Zimmer haben. Die mittlere Wohnfläche beträgt 141 m<sup>2</sup>.

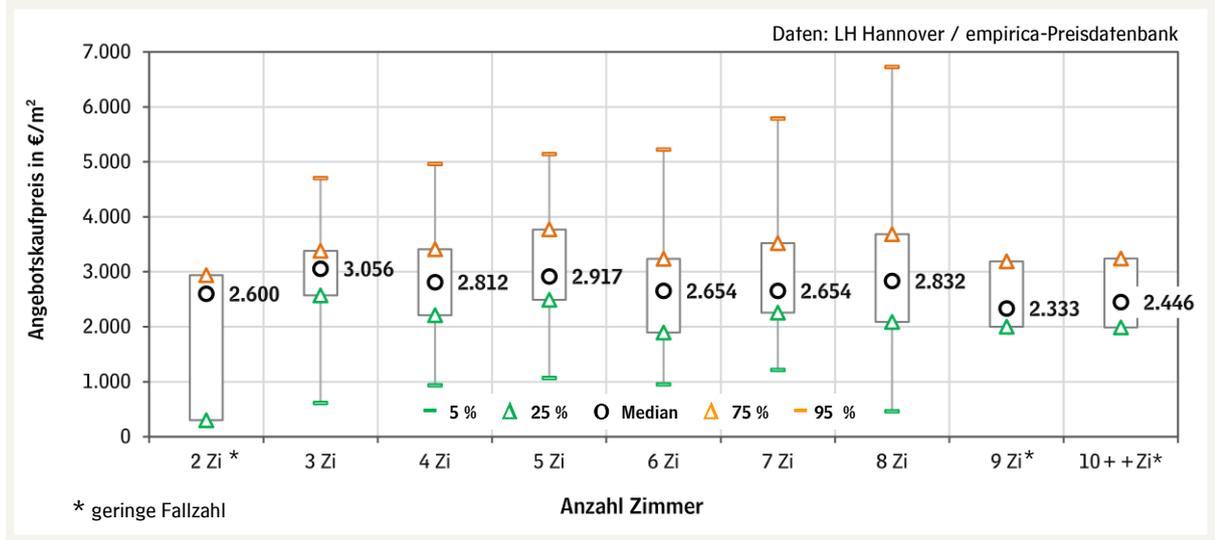
**Abb. 48: Wohnflächen der zum Kauf inserierten Eigenheime (Bestand) je Wohnungstyp in der Stadt Hannover 2019**



**Angebotskaufpreise: Zum Kauf inserierten Eigenheime (Bestand) nach Wohnungstyp**

**Bestand** Der mittlere Angebotskaufpreis für inserierte Eigenheime 2019 liegt bei 2.766 €/m<sup>2</sup>, d.h. 50 % der Kaufangebote für Gebrauchtimmobilien liegen im Preis unterhalb und 50 % oberhalb dieses Werts. Insgesamt sind die zum Kauf inserierten Eigenheime je nach Wohnungstyp mit 2 bis zu 10 Zimmern und mehr breit aufgefächert. Die größte Spannweite inserierter Angebotskaufpreise weisen Eigenheime mit 8 Zimmern auf (s. Abb. 49).

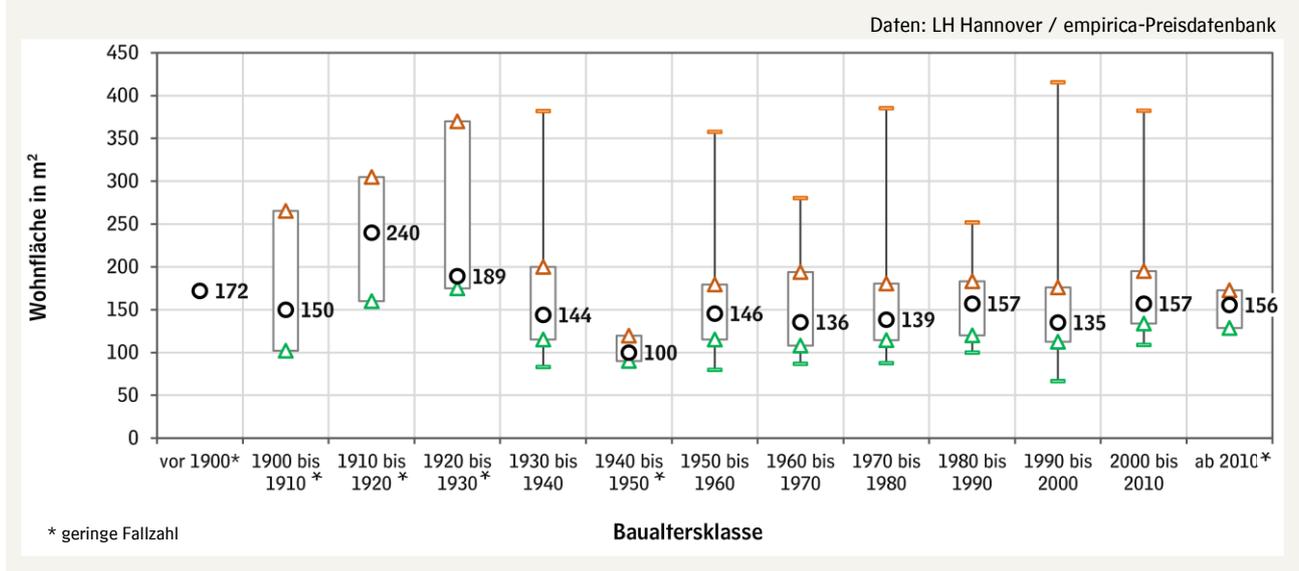
**Abb. 49: Angebotskaufpreise inserierter Eigenheime (Bestand) nach Wohnungstyp in der Stadt Hannover 2019**



**Wohnflächen der zum Kauf inserierten Eigenheime (Bestand) je Baualtersklasse**

**Bestand** Die mittlere Wohnfläche inserierter Eigenheime beträgt 149 m<sup>2</sup>, die Wohnflächen differieren aber je nach Baualtersklasse deutlich. Die größten Wohnflächen-spannen weisen die inserierten Altbauten auf: Eigenheime, die vor 1900, in den 1910er und 1920er Jahre erbaut wurden, haben deutlich größere Wohnflächen zwischen 172 und 240 m<sup>2</sup>. Auch für inserierte Eigenheime der Baualtersklassen 1980 bis 1990 sowie ab 2000 sind größere Wohnflächen um 157 m<sup>2</sup> verzeichnet (s. Abb. 50). Für neu erbaute Eigenheime (Baufertigstellung 2018 oder später, hier nur nachrichtlich erwähnt) ergibt sich anhand der Inserate eine mittlere Wohnfläche von 141 m<sup>2</sup>.

**Abb. 50: Wohnflächen der zum Kauf inserierten Eigenheime (Bestand) je Baualtersklasse in der Stadt Hannover 2019**

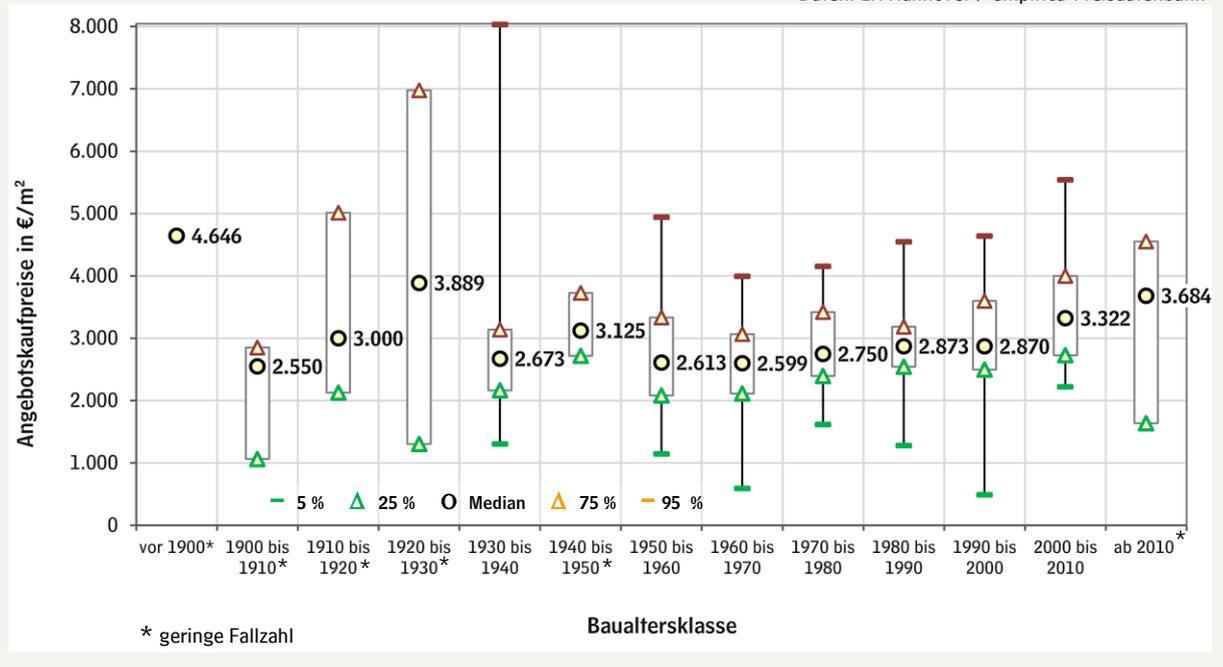


**Angebotskaufpreise inserierter Eigenheime (Bestand) je Baualtersklasse**

**Bestand** 2019 beträgt der mittlere Angebotskaufpreis inserierter gebrauchter Eigenheime 2.766 €/m<sup>2</sup>. Das mittlere Baujahr der zum Kauf inserierten Eigenheime ist 1966. Dies zeigt sich auch in der Abb. 51: Die 1950er bis 1970er Jahre sowie Kaufpreisangebote der ersten Dekade des 20. Jahrhunderts liegen unterhalb dieses mittleren Angebotskaufpreises. Deutlich stärker streuen die inserierten Eigenheime, die vor 1900 erbaut wurden, sowie die Baualtersklasse 1910 bis 1930 und die Inserate, die ab 2000 errichtet wurden (s. Abb. 51).

**Abb. 51: Angebotskaufpreise inserierter Eigenheime (Bestand) je Baualtersklasse in der Stadt Hannover 2019**

Daten: LH Hannover / empirica-Preisdatenbank



## Abbildungsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>Abb. 1</b> Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hannover 31.12.1982 bis 31.12.2019	14
<b>Abb. 2</b> Bevölkerungszahl der Stadt Hannover 1990 bis 2019: Deutsche ohne weitere Staatsangehörigkeit, Deutsche mit weiterer Staatsangehörigkeit und Ausländer*innen	15
<b>Abb. 3</b> Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hannover 1961 bis 2019	16
<b>Abb. 4</b> Wanderungsbewegungen in der Stadt Hannover: Zuzüge, Fortzüge und Salden 1971 bis 2019	17
<b>Abb. 5</b> Altersstrukturen in der Stadt Hannover am 31.12.2011, am 31.12.2014 und am 31.12.2019	18
<b>Abb. 6</b> Erwünschter Wohnort im Alter: „Wo möchten Sie in Zukunft wohnen?“	19
<b>Abb. 7</b> Entwicklung der Haushaltstypen in der Stadt Hannover 2011 bis 2019	20
<b>Abb. 8</b> Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsentwicklung in der Stadt Hannover 2011 gegenüber 2019	21
<b>Abb. 9</b> Umzüge und die Entwicklung der Angebotsmieten in der Stadt Hannover 2001 bis 2019	22
<b>Abb. 10</b> Veränderung der Mietkosten durch einen Umzug – Ergebnis der Wanderungsmotivbefragung 2017	22
<b>Abb. 11</b> Dauer der Wohnungssuche in der Stadt Hannover 2005 gegenüber 2017	23
<b>Abb. 12</b> 7-monatige und längere Dauer der Wohnungssuche nach Haushaltstyp in der Stadt Hannover 2017	23
<b>Abb. 13</b> Hannover im Großstädtevergleich: Wohnformen der Studierenden 2003 und 2018	24
<b>Abb. 14</b> Veränderung der Wohnformen der Studierenden 2003 gegenüber 2018	25
<b>Abb. 15</b> Schätzung zur Quantität: Nachfragende von preiswertem Wohnraum in der Stadt Hannover 2019	26
<b>Abb. 16</b> Baugenehmigungen und Baufertigstellungen neuer Wohnungen in Deutschland und in der Stadt Hannover 1993 bis 2019	32
<b>Abb. 17</b> Wohnungsneubau (ohne Umbauten) in der Stadt Hannover 2013 bis 2019	33
<b>Abb. 18</b> Wohnungsneubau (inkl. Umbauten) nach Wohnungstypen (Anzahl der Zimmer) in der Stadt Hannover 2013 bis 2019	34
<b>Abb. 19</b> Durchschnittliche Wohnflächen neu errichteter Wohnungen (inkl. Umbauten) in der Stadt Hannover 2013 bis 2019	34
<b>Abb. 20</b> Wohnungsleerstand in der Stadt Hannover 2001 bis 2020	35
<b>Abb. 21</b> Wohnungsleerstandsquote in der Stadt Hannover 2001 bis 2020	36
<b>Abb. 22</b> Befragte je Haushaltstyp, die den Wohnungsmarkt 2017 als „sehr angespannt“ bezeichnen	37
<b>Abb. 23</b> Geförderter Wohnungsbestand: Ausgeübte Belegrechte in der Stadt Hannover 1975 bis 2030	38
<b>Abb. 24</b> Wohnraumvermittlung: Neuanträge, freigemeldete Belegrechtswohnungen und Vermittlungen	39
<b>Abb. 25</b> Angebote für Nachfragende mit Bedarf an preiswertem Wohnraum in der Stadt Hannover 2019	40
<b>Abb. 26</b> Anzahl inserierter Mietwohnungen und Wohnimmobilien in der Stadt Hannover 2011 bis 2019	43
<b>Abb. 27</b> Inserierte Mietwohnungen und Mietwohnhäuser in der Stadt Hannover 2019	44
<b>Abb. 28</b> Zum Kauf inserierte Eigentumswohnungen und Eigenheime in der Stadt Hannover 2019	44
<b>Abb. 29</b> Übersicht: Verschiedene Informationsquellen über Mieten in der Stadt Hannover	45
<b>Abb. 30</b> Verschiedene Quellen: Mieten und ihre Entwicklung in der Stadt Hannover 2011 gegenüber 2019	46
<b>Abb. 31</b> Entwicklung der Angebotsmiete (Median) in der Stadt Hannover 2007 bis 2019	47
<b>Abb. 32</b> Mietspiegelmiете/ Ortsübliche Vergleichsmiete: Entwicklung in der Stadt Hannover 2011 bis 2019	47

<b>Abb. 33</b> Erstbezugs-, Wiedervermietungs- und Angebotsmieten in der Stadt Hannover 2005 gegenüber 2018/2019	48
<b>Abb. 34</b> Verschiebung der Preisklassen: Angebotsmieten in der Stadt Hannover 2011 und 2015 gegenüber 2019	49
<b>Abb. 35</b> Inserierte Mietwohnungen: Wohnungstyp nach Zahl der Zimmer in der Stadt Hannover 2019	51
<b>Abb. 36</b> Wohnflächen inserierter Mietwohnungen in der Stadt Hannover 2019	51
<b>Abb. 37</b> Angebotsmieten: Wohnungstyp nach Zahl der Zimmer in der Stadt Hannover 2019	52
<b>Abb. 38</b> Angebotsmieten: Wohnungstyp nach Zahl der Zimmer (Bestand) in der Stadt Hannover 2019	54
<b>Abb. 39</b> Angebotsmieten: Wohnungstyp nach Zahl der Zimmer (Neubau) in der Stadt Hannover 2019	54
<b>Abb. 40</b> Inserierte Mietwohnungen (Bestand) nach Wohnfläche je Wohnungstyp in der Stadt Hannover 2019	55
<b>Abb. 41</b> Inserierte Mietwohnungen (Neubau) nach Wohnfläche je Wohnungstyp in der Stadt Hannover 2019	55
<b>Abb. 42</b> Inserierte Gesamtmieten nach Wohnungstyp (Bestand und Neubau) in der Stadt Hannover 2019	56
<b>Abb. 43</b> Inserierte Angebotsmieten nach Baualtersklassen (Bestand) in der Stadt Hannover 2019	56
<b>Abb. 44</b> Inserierte Mietwohnungen unter dem Aspekt „Angemessenheit der Kosten der Unterkunft“ in der Stadt Hannover 2008 bis 2019	57
<b>Abb. 45</b> Mietwohnungsangebote nach Wohnungstyp gemäß den Angemessenheitskriterien in der Stadt Hannover	58
<b>Abb. 46</b> Eigentumswohnungen: Wohnflächen nach Wohnungstyp (Bestand und Neubau) in der Stadt Hannover 2019	61
<b>Abb. 47</b> Angebotskaufpreise inserierter Eigentumswohnungen Bestand und Neubau nach Wohnungstyp in der Stadt Hannover 2019	62
<b>Abb. 48</b> Wohnflächen der zum Kauf inserierten Eigenheime (Bestand) je Wohnungstyp in der Stadt Hannover 2019	64
<b>Abb. 49</b> Angebotskaufpreise inserierter Eigenheime (Bestand) nach Wohnungstyp in der Stadt Hannover 2019	65
<b>Abb. 50</b> Wohnflächen der zum Kauf inserierten Eigenheime (Bestand) je Baualtersklasse in der Stadt Hannover 2019	65
<b>Abb. 51</b> Angebotskaufpreise inserierter Eigenheime (Bestand) je Baualtersklasse in der Stadt Hannover 2019	66

## Tabellenverzeichnis

	Seite
<b>Tab. 1</b> Ausgewählte Wohnungsmarktdaten der Stadt Hannover	7
<b>Tab. 2</b> Vergleich ausgewählter Wohnungsmarktkennzahlen in ausgewählten deutschen Großstädten	9
<b>Tab. 3</b> Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsentwicklung in der Stadt Hannover 2011 gegenüber 2019	21
<b>Tab. 4</b> Leerstandsursachen 2001, 2006 und 2012	36
<b>Tab. 5</b> Übersicht: Ausgewählte Strukturmerkmale inserierter Mietwohnungen, Mietwohnhäuser, Eigenheime und Eigentumswohnungen in der Stadt Hannover 2019	44
<b>Tab. 6</b> Entwicklung der Marktmieten in der Stadt Hannover 2005 gegenüber 2018/2019	48
<b>Tab. 7</b> Struktur inserierter Mietwohnungen in der Stadt Hannover 2019	50
<b>Tab. 8</b> Angebotsmieten: Wohnungstyp nach Zahl der Zimmer 2008 und 2019	52
<b>Tab. 9</b> Merkmale inserierter Eigentumswohnungen (Bestand) in der Stadt Hannover 2019	60
<b>Tab. 10</b> Merkmale inserierter Eigentumswohnungen (Neubau) in der Stadt Hannover 2019	61
<b>Tab. 11</b> Merkmale der zur Miete inserierten Wohnhäuser (nur Bestand) in der Stadt Hannover 2019	63
<b>Tab. 12</b> Merkmale der zum Kauf inserierten Eigenheime (Bestand) in der Stadt Hannover 2019	64
<b>Tab. 13</b> Merkmale der zum Kauf inserierten Eigenheime (Neubau) in der Stadt Hannover 2019	64

## Schriften zur Stadtentwicklung

- Band 137 Wohnungsmarktbeobachtung 2019 – Hannover November 2020
- Band 136 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2019 – Hannover November 2020
- Band 135 Repräsentativerhebung 2019 – Sonderauswertung nach Soziodemografie und Stadtteilen – Hannover Oktober 2020
- Band 134 Bevölkerungsprognose für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlands 2019 bis 2030 – Hannover Januar 2020
- Band 133 Repräsentativerhebung 2019 – Gesamtergebnis und Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen – Hannover Januar 2020
- Band 132 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2018 – Hannover Mai 2019
- Band 131 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2017 – Hannover Mai 2018
- Band 130 Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in der Landeshauptstadt Hannover – Auswertung der Angebote von Mietwohnungen und Wohnimmobilien in Hannover 2012 bis 2017 – Hannover Mai 2018
- Band 129 Wanderungsmotivbefragung 2017 – Innerstädtische Wanderungen – 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 – Wohnungsleerstandsanalyse 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
- 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
- Band 84 Repräsentativerhebung 1999 – Gesamtergebnis und Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen – Hannover Mai 2000
- Band 83 Die Landeshauptstadt Hannover auf dem Weg in die Informationsgesellschaft – Hannover April 2000
- 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
- Band 1 bis 80.10 vergriffen