

**SCHRIFTEN ZUR  
STADTENTWICKLUNG**

**114**

**KLEINRÄUMIGE  
WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG  
IN DER LANDESHAUPTSTADT  
HANNOVER 2011**



➤ **Inhalte des Berichts**

- ➔ **Trendseite „Auf den ersten Blick“**
- ➔ **Vergleich mit ausgewählten Städten (Tabellen, Abbildungen)**
- ➔ **Skizzierung der Entwicklungen auf dem hannoverschen**
- ➔ **Wohnungsmarkt: Wohnungsangebot, Preisdaten, Wohnungsnachfrage**
- ➔ **Stadtteilblätter: je ein 2-seitiger Überblick für alle 51 Stadtteile**
- ➔ **Korrelations- und Faktorenanalyse: Typisierung der Stadtteile**

➤ Aus den Bausteinen setzt sich der Bericht zur kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung in der Landeshauptstadt Hannover zusammen

### Repräsentativbefragungen

Wohnwünsche  
Umzugsmotive  
wohnungsnahe Infrastruktur  
Wohn- u. Lebensqualität

### Indikatorensystem

Gebäude + Wohnungen  
Bevölkerung + Haushalte  
Wanderungen  
Sozialstrukturen  
Preisdaten  
Befragungsergebnisse

### Leerstandserhebungen

Eigentümersbefragung  
Fortschreibung Stromzählermethode

## ➤ Trendseite „Auf den ersten Blick“

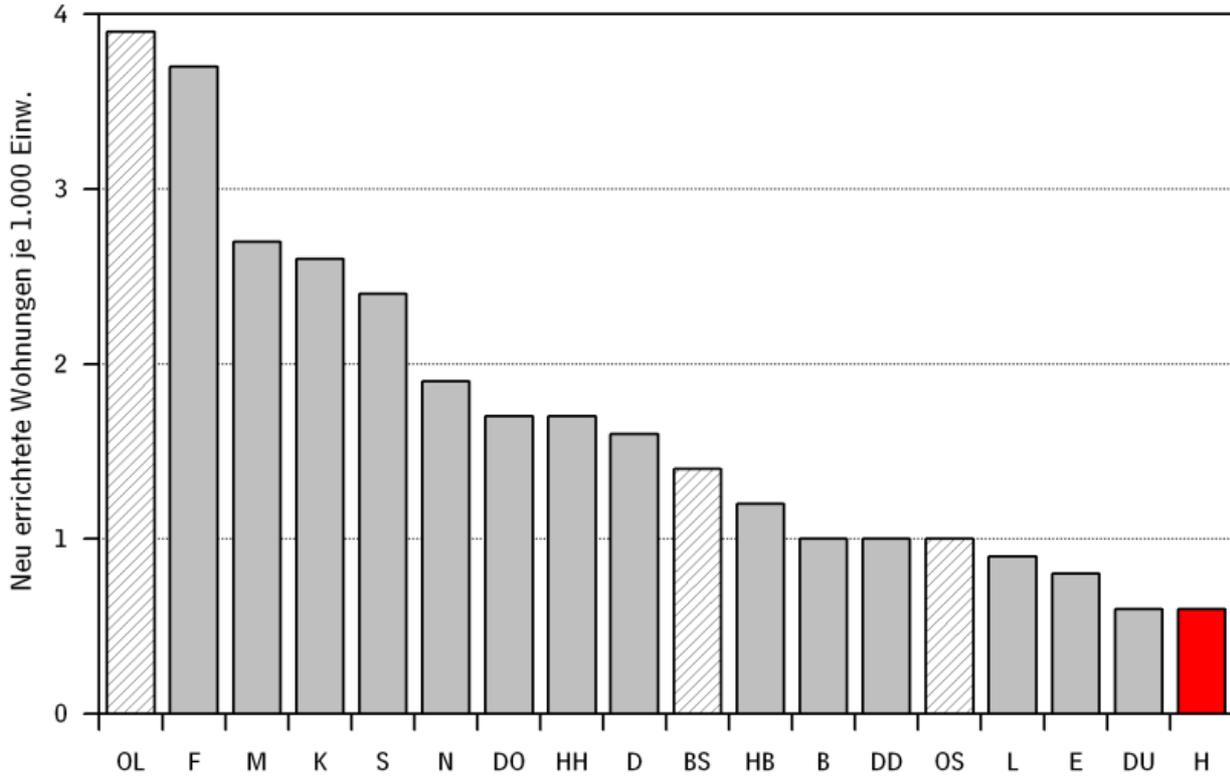
Beobachtungsfelder	2007	2011	Entwicklung absolut in % / in %-Punkten	Trend
<b>Wohnungen/Gebäude</b>				
Wohnungen in Wohn- /Nichtwohngebäuden	288.243	290.263	+2.020 / +0,7 %	↗
Wohnungen mit 1 oder 2 Zimmern	29.502	29.685	+183 / +0,6	↗
Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern	187.748	188.403	+665 / +0,3 %	↗
Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern	70.993	72.175	+1.182 / +1,7 %	↗
Wohnungen in Wohngebäuden (1 o. 2 Whg.)	44.432	45.430	+998 / +2,2 %	↗
Wohnungen in Wohngebäuden (3 u. mehr Whg.)	240.790	241.652	+862 / +0,4 %	↗
Wohngebäude	64.104	65.646	+1.542 / +2,4 %	↗
Wohngebäude (1 o. 2 Whg.)	36.939	38.003	+1.064 / +2,9 %	↗
Wohngebäude (3 o. mehr Whg.)	27.568	27.643	+75 / +0,3 %	↗
Leerstand	9.686	8.285	-1.401 / -0,5 %-Pkt. *	↘
Ausgeübte Belegrechte	21.363	19.869	-1.494 / -0,6 %-Pkt. *	↘
<b>Empirica Preisdaten **</b>				
Angebotsmiete (nettokalt) in €/m <sup>2</sup>	5,80	6,19	+0,22 €/m <sup>2</sup> / +3,7 %	↗
Eigentumswohnung, Gesamtpreis in €	89.000	80.000	-8.167 / -9,2% €	↘
Eigentumswohnung in €/m <sup>2</sup>	1.209	1.140	-65 €/m <sup>2</sup> / -5,4%	↘
Einfamilienhaus, Gesamtpreis in €	223.300	225.000	+4.567 / +2,1%	↗
<b>Bevölkerung/Haushalte</b>				
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	507.981	512.239	+4.258 / +0,8 %	↗
0- bis 17-Jährige	76.801	77.314	+513 / +0,7 %	↗
18- bis 29-Jährige	86.318	87.128	+810 / +0,9 %	↗
30- bis 44-Jährige	121.866	116.246	-5.620 / -4,6 %	↘
45- bis 59-Jährige	96.876	104.647	+7.771 / +8,0 %	↗
60- bis 74-Jährige	79.842	79.619	-223 / -0,3 %	↘
75-Jährige und Ältere	46.278	47.285	+1.007 / +2,2 %	↗
Haushalte **	286.966	285.291	-1.675 / -0,6 %	↘
Einpersonenhaushalte **	156.897	150.970	-5.927 / -3,8 %	↘
Familienhaushalte **	48.412	48.424	+12 / 0,0 %	→
<b>Sozialstruktur</b>				
Erwerbsfähige (18 bis 64 Jahre)	330.795	334.689	+3.894 / 1,2 %	↗
SVP Beschäftigte (18 bis 64 Jahre) ** (Entw. 6/2007 bis 3/2011)	162.522	174.256	+11.734 / +7,2 %	↗
Arbeitslose (Entw. 12/2006 bis 12/2010) **	34.806	28.349	-6.457 / -2,0 %-Pkt. *	↘
Transferleistungsempfänger (Entw. 12/2005 bis 12/2009) **	75.562	80.307	+4.745 / +0,8 %-Pkt. *	↗
Einwohner mit Migrationshintergrund	121.636	128.619	+6.983 / +5,7 %	↗
<b>Dichte-Indikatoren</b>				
Wohnungen je Wohngebäude	4,5	4,4	-0,1 Whg.	↗
Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	74,0	74,4	+0,4 m <sup>2</sup>	↗
Wohnfläche je Einwohner in m <sup>2</sup>	42,2	42,2	0,0 m <sup>2</sup>	→
Haushaltsgröße (Personen je Haushalt)	1,8	1,8	0,0	→
<b>Befragungsergebnisse **</b>				
Zufriedenheit mit der Wohn- u. Lebensqualität	77 %	80 %	+3,0 %-Pkt.	↗
Wohndauer im Stadtteil ? 20 Jahre		40 %	Keine Vergleichsdaten	
Wohndauer im Stadtteil < 5 Jahre		26 %	Keine Vergleichsdaten	

## ➤ Vergleich mit ausgewählten Städten

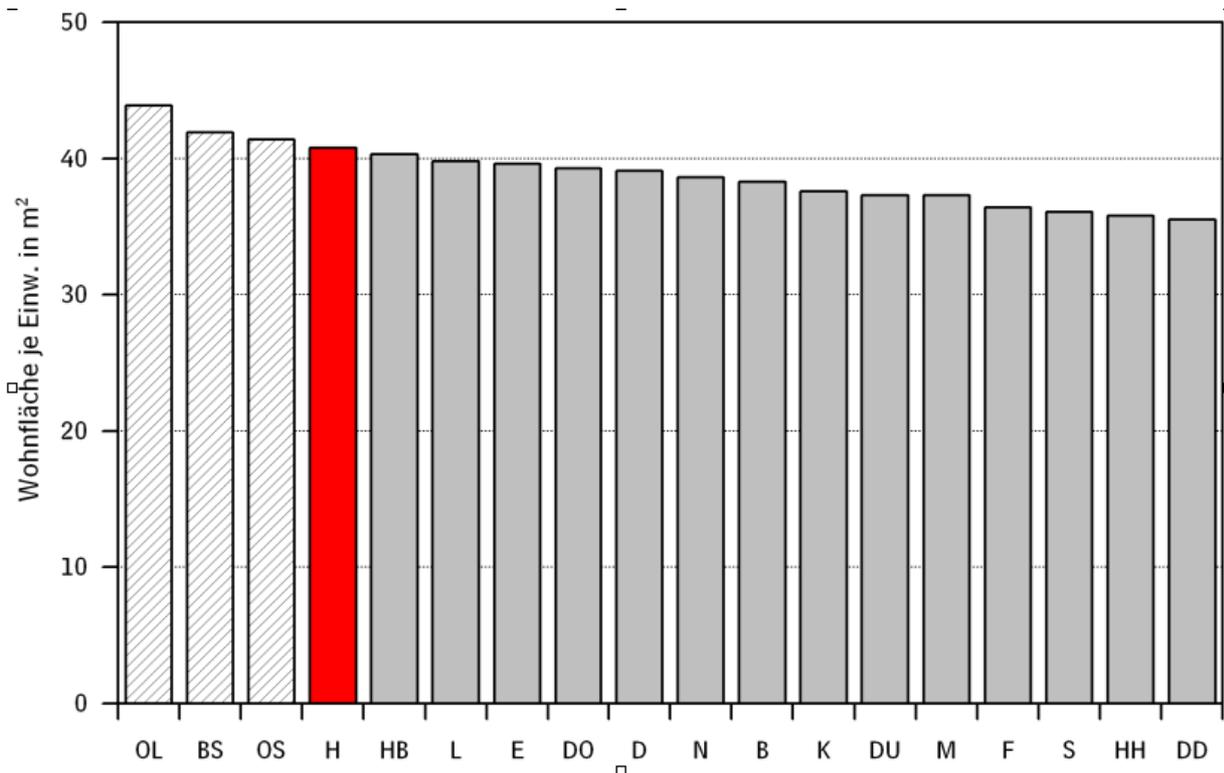
Beobachtungsfelder *		Hannover	Braunschweig	Osnabrück	Oldenburg	Hamburg	Bremen	Düsseldorf	Duisburg	Essen
Bevölkerung	Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner absolut	522.686	248.867	164.119	162.173	1.786.448	547.340	588.735	489.559	574.635
Wohngebäude	Wohngebäude absolut	65.634	39.447	30.626	41.257	239.505	113.216	68.453	79.508	86.795
	Ein- und Zweifamilienhäuser absolut	37.998	26.143	21.054	34.303	161.362	85.458	33.486	47.070	46.141
	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser in %	57,9	66,3	68,7	83,1	67,4	75,5	48,9	59,2	53,2
Wohnungen	Wohnungen absolut	290.144	137.445	85.602	85.448	893.495	289.835	327.370	259.457	318.927
	Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in %	15,7	23,0	32,1	47,2	21,0	35,8	13,1	22,8	18,7
Wohnflächen	Wohnfläche je Einwohner in m²	40,8	41,9	41,4	43,9	35,8	40,3	39,1	37,3	39,6
	Wohnfläche je Wohnung in m²	73,6	75,8	79,3	83,3	71,5	76,2	70,4	70,5	71,4
Wohnungsstruktur	Kleinwohnungen (1 und 2 Zimmer) in %	10,2	9,8	11,3	9,5	9,9	8,4	16,6	7,9	10,1
	Großwohnungen (5 und mehr Zimmer) in %	24,9	29,9	35,1	41,8	25,4	32,2	20,2	23,9	23,7
Baufertigstellungen	Wohngebäude absolut	147	99	93	300	1.286	362	165	199	264
	Neue Ein- und Zweifamilienhäuser absolut	136	90	83	268	1.063	337	82	182	246
	Fertig gestellte Wohnungen absolut	295	358	157	637	3.051	677	950	315	431
	Bauintensität: Fertig gestellte Wohnung je 1.000 Einwohner	0,6	1,4	1,0	3,9	1,7	1,2	1,6	0,6	0,8
Preisdaten ** (Verkauf/Neuvermietung)	Eigenheim freistehend, ca. 125 m² in €	195.000	k.A.	175.000	155.000	295.000	140.000	370.000	310.000	320.000
	Reihenhaus, ca. 100 m² in €	130.000	170.000	105.000	125.000	225.000	110.000	270.000	190.000	240.000
	Eigentumswohnung, 3 Zimmer, 70 m², Bestand in €/m²	800	870	780	1.000	1.620	800	1.800	950	900
	Altbau, Fertigstellung bis 1948, nettokalt, 70 m²	6,00	5,50	6,00	6,50	8,50	6,25	8,00	4,80	4,60
	Entwicklung Nettokaltmiete Altbau 2010 zu 2011 in %	7,1	10,0	0,0	8,3	6,3	4,2	0,0	0,0	0,0
	Fertigstellung nach 1948, nettokalt, 70 m², 3 Zimmer in €/m²	6,00	5,50	6,00	6,50	8,00	6,25	8,50	5,00	6,00
	Neubau im Berichtsjahr, nettokalt, 70 m²	k.A.	6,50	6,70	7,50	10,50	7,75	9,50	7,40	7,50

## ↪ Vergleich mit ausgewählten Städten

### Bauintensität in ausgewählten deutschen Städten (31.12.2010)



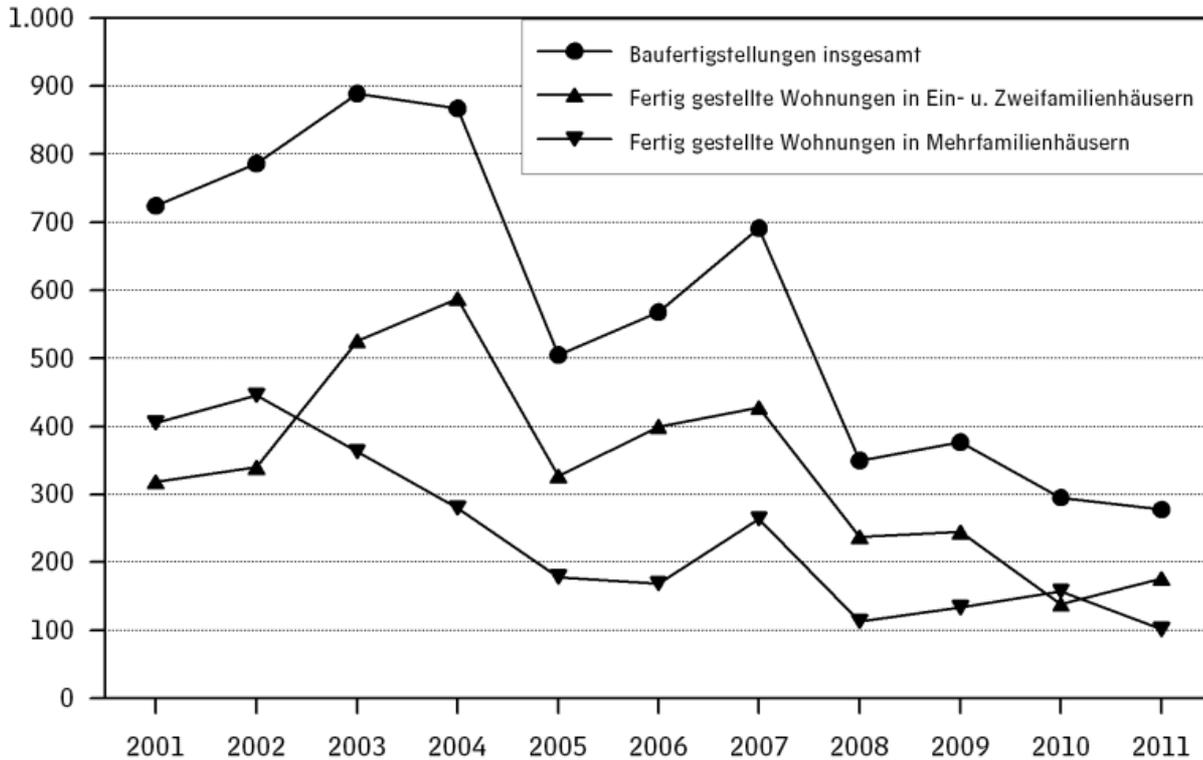
### Wohnfläche je Einwohner in ausgewählten deutschen Städten (31.12.2010)



## ➤ Einige Entwicklungen auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt: Wohnungsangebot

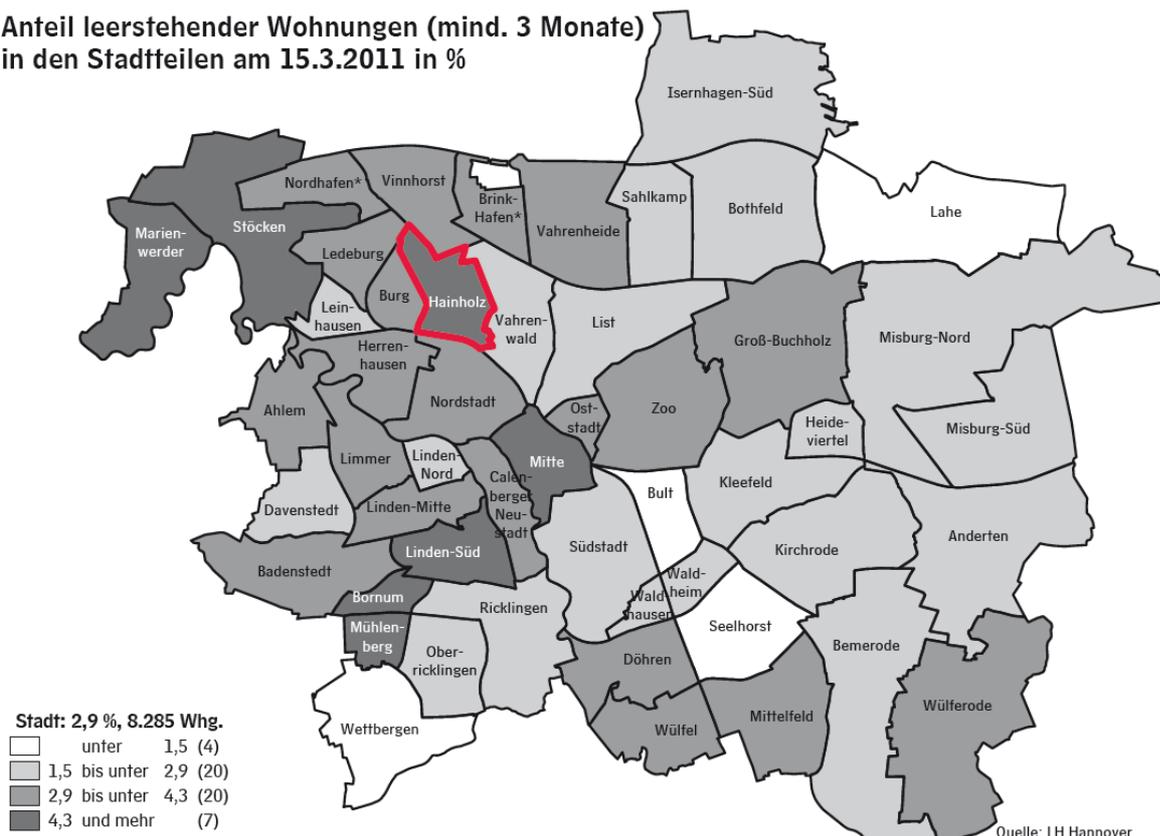
➔ Die Bauintensität ist sehr gering.

Entwicklung der Baufertigstellungen seit 2001 in der Stadt Hannover (abs.)



➔ Der (strukturelle) Wohnungsleerstand ist rückläufig.

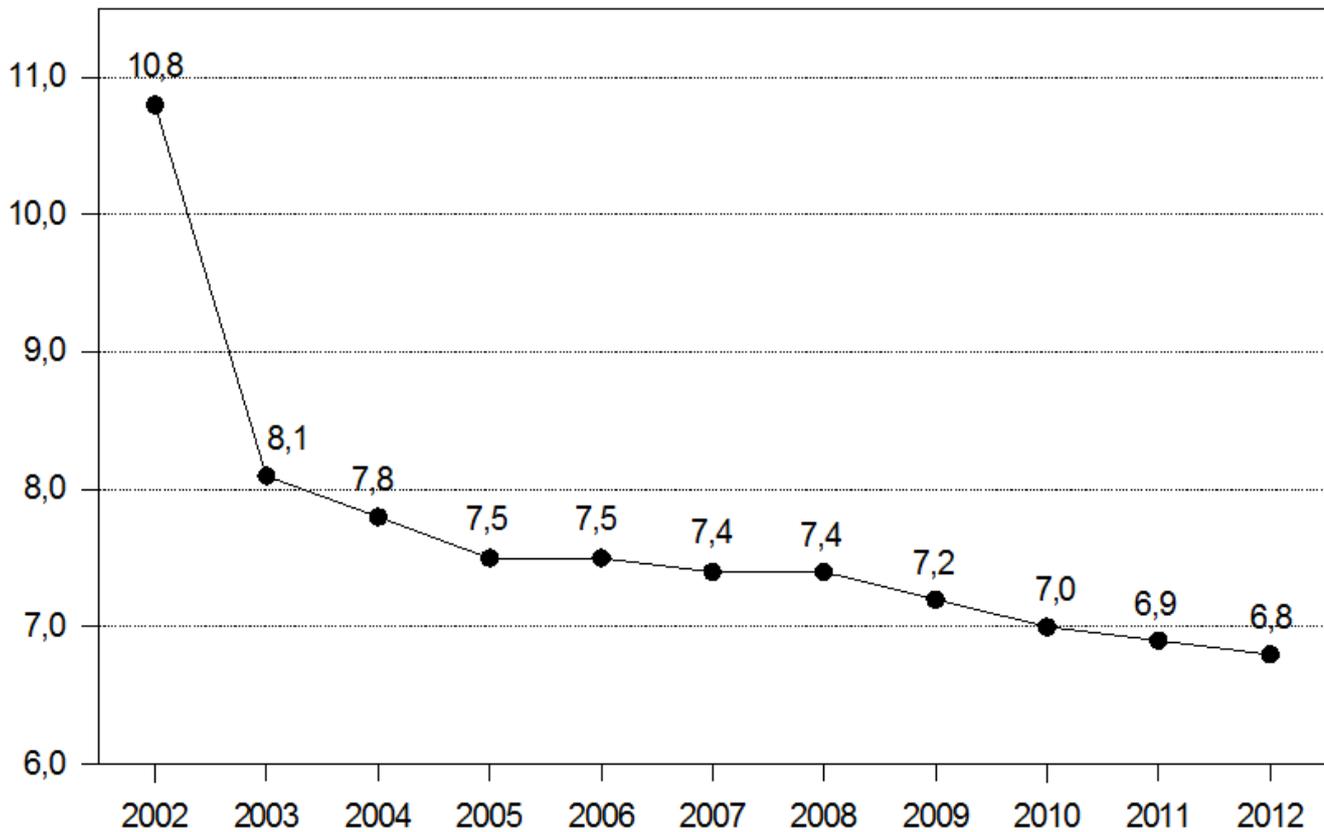
Anteil leerstehender Wohnungen (mind. 3 Monate) in den Stadtteilen am 15.3.2011 in %



## ➤ Einige Entwicklungen auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt: Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

➔ Die Zahl der Belegrechte nimmt ab

Entwicklung der Belegrechtsquote 2002 bis 2012 in der Stadt Hannover in %



➔ Die Zahl derjenigen, die auf Transferleistungen angewiesen sind, steigt  
(seit 2006 um +4.745 Personen, +0,8 %-Pkt.)

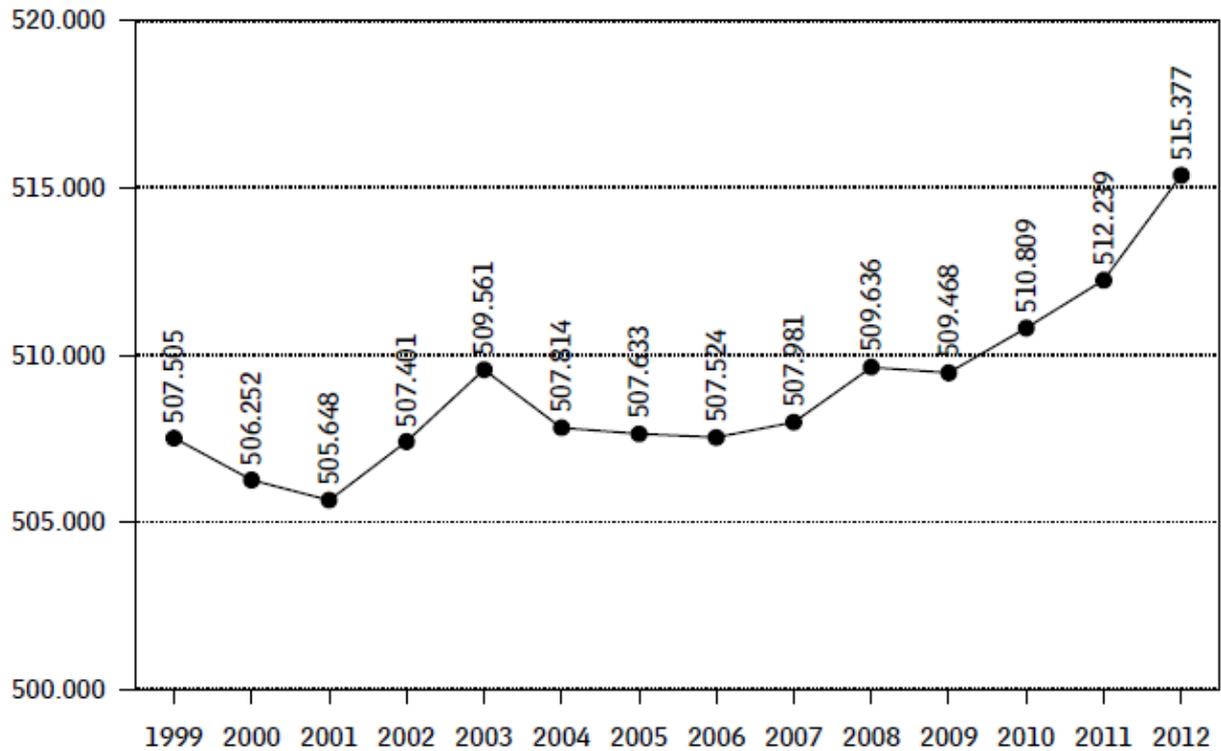
➔ Die Zahl der Haushalte, die ihre Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht selbst bestimmen kann, nimmt zu.

## ➤ Einige Entwicklungen auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt: Wohnungsnachfrage

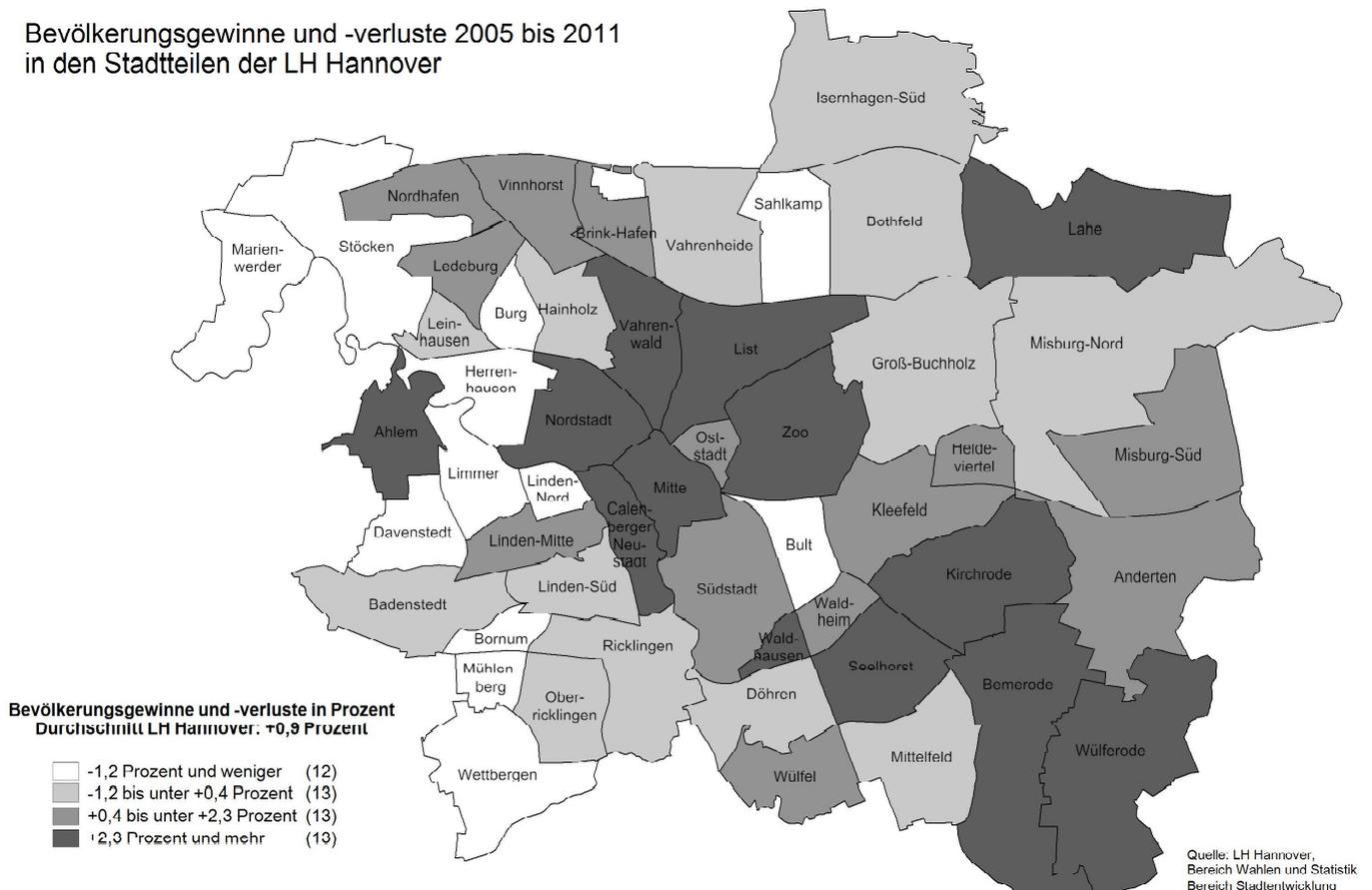
➔ Die Einwohnerzahlen steigen kontinuierlich

+10.000 seit 2001, die Bevölkerungsprognose bis 2025 lautet: +2,3%

Entwicklung der Einwohnerzahl 1999 bis 2012 in der Stadt Hannover



Bevölkerungsgewinne und -verluste 2005 bis 2011  
in den Stadtteilen der LH Hannover



## ➤ Einige Entwicklungen auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt: Preisdaten

- ➔ Die Angebotspreise bei Neuvermietung steigen.
- ➔ Kleine / große neu vermietbare Wohnungen sind seltener / teurer.

Betrachtungsjahr	Angebotsmiete bei Neuvermietungen in €/m <sup>2</sup>		
	Mietwohnungen aus dem Bestand	Mietwohnungen im Neubau	Angebotsmiete gesamt
2005	5,66	6,67	<b>5,67</b>
2006	5,65	6,52	<b>5,65</b>
2007	5,76	6,82	<b>5,77</b>
2008	5,84	6,83	<b>5,85</b>
2009	5,90	7,41	<b>5,92</b>
2010	5,95	7,95	<b>5,97</b>
2011	6,19	6,44	<b>6,21</b>

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

### Verteilung von Wohnungsgröße und Angebotsmiete 2011 bei Neuvermietung in der Stadt Hannover

Wohnungsgröße	Anzahl der Inserate	Anteil in %	Median in €
unter 30 m <sup>2</sup>	494	4,4	8,96
30 bis unter 45 m <sup>2</sup>	1.314	11,7	6,79
45 bis unter 60 m <sup>2</sup>	2.332	20,7	6,21
60 bis unter 75 m <sup>2</sup>	3.488	31,0	5,77
75 bis unter 90 m <sup>2</sup>	1.937	17,2	6,00
90 bis unter 105 m <sup>2</sup>	805	7,2	6,40
105 m <sup>2</sup> und mehr	875	7,8	7,03
gesamt	11.245	100,0	6,21

### Verteilung der Angebotsmieten je nach Wohnungstyp 2011 in der Stadt Hannover

Wohnungstyp	Anzahl	Anteil in %	Median €/m <sup>2</sup>
1-Zi-Whg.	1.622	11,7	7,07
2-Zi-Whg.	3.775	32,7	6,28
3-Zi-Whg.	4.570	43,3	5,95
4-Zi-Whg.	959	9,6	6,21
5- u. mehr Zi-Whg.	266	2,7	6,57

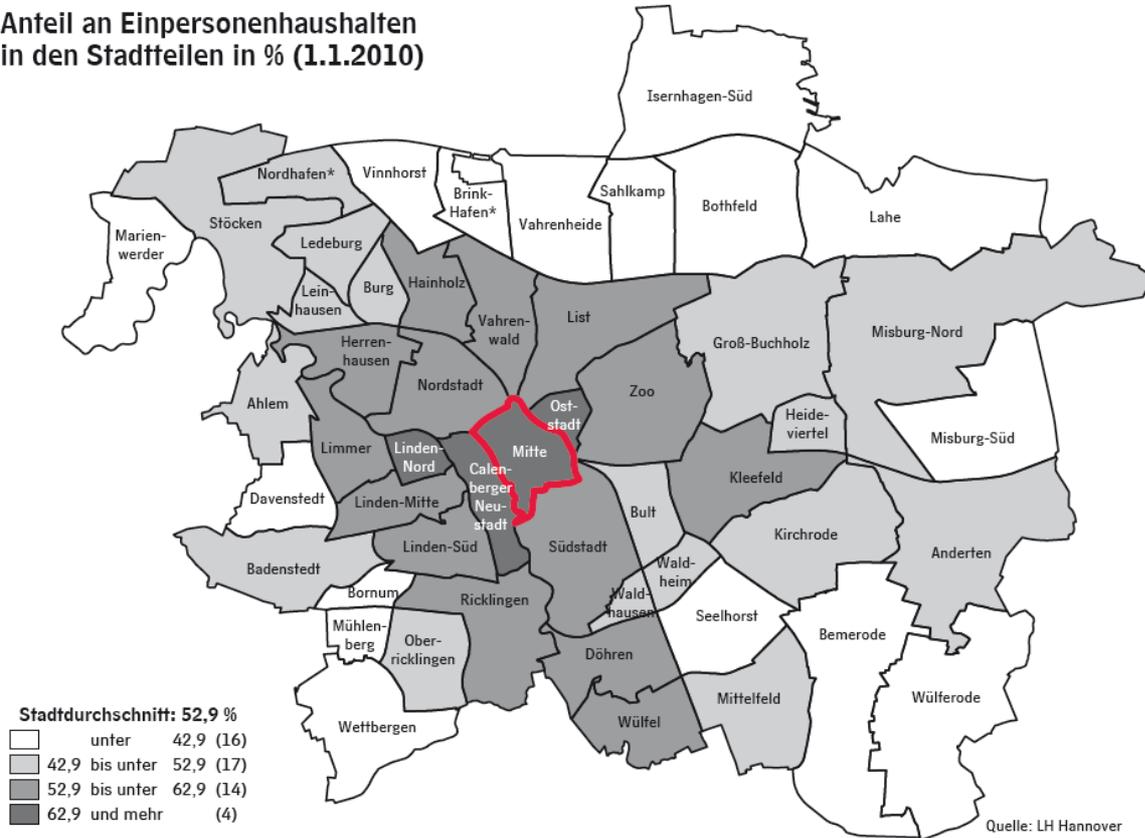
## Stadtteilprofile ...aller hannoverschen Stadtteile

Beobachtungsfelder	01 Mitte				Stadt Hannover			
	1.1.2011		2007 - 2011		1.1.2011		2007 - 2011	
	Wert abs.	Anteil in %	Entwicklung abs.	in %/Pkt.*	Wert abs.	Anteil in %	Entwicklung abs.	in %/Pkt.*
<b>Wohnungen/Gebäude</b>								
Wohnungen in Wohn-/Nichtwohngebäuden	6.544	-	107	1,7	290.263	-	2.020	0,7
Wohnungen mit 1 oder 2 Zimmern	1.376	21,0	43	3,2	29.685	10,2	183	0,6
Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern	4.258	65,1	54	1,3	188.403	64,9	655	0,3
Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern	910	13,9	10	1,1	72.175	24,9	1.182	1,7
Wohnungen (Baujahr bis 1948)	984	15,3	-	-	81.005	27,9	-	-
Wohnungen (Baujahr 1949 bis 1968)	4.655	72,3	-	-	126.202	43,5	-	-
Wohnungen (Baujahr 1969 bis 1986)	499	7,7	-	-	52.326	18,0	-	-
Wohnungen (Baujahr 1987 bis 1999)	258	4,0	-	-	22.263	7,7	-	-
Wohnungen in Neubauten (ab 2000)	40	0,6	-	-	7.230	2,5	773	-
Wohnungen in Wohngebäuden (1 o. 2 Whg.)	284	4,3	-3	-1,0	45.430	15,7	1.106	2,5
Wohnungen in Wohngeb. (3 u. mehr Whg.)	5.809	88,8	108	1,9	241.652	83,3	862	0,4
Wohngebäude	859	-	3	0,4	65.646	-	1.139	1,8
Wohngebäude (1 o. 2 Whg.)	219	25,5	-1	-0,5	38.003	57,9	1.064	2,9
Wohngebäude (3 o. mehr Whg.)	640	74,5	4	0,6	27.643	42,1	75	0,3
Leerstand **	330	5,1	-83	-1,3*	8.285	2,9	-1.401	-0,5*
Struktureller Leerstand **	166	2,5	-58	-	4.125	1,4	-1.517	-
Ausgeübte Belegrechte	85	1,3	-16	-0,3*	19.869	6,9	-1.494	-0,6*
<b>Empirica Preisdatenvergleich **</b>								
Angebotsmiete (nettokalt) in €/m <sup>2</sup>	6,38	-	-	11,7	6,19	-	0,22	3,7
Eigentumswohnung, Gesamtpreis in €	89.000	-	-	-	80.000	-	-8.167	-9,2
Eigentumswohnung in €/m <sup>2</sup>	1.248	-	-	-	1.140	-	-65	-5,4
Einfamilienhaus, Gesamtpreis in €	230.000	-	-	-	225.000	-	4.567	2,1
<b>Bevölkerung/Haushalte</b>								
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	9.418	-	575	6,5	512.239	-	4.258	0,8
0- bis 17-Jährige	813	8,6	30	3,8	77.314	15,1	513	0,7
18- bis 29-Jährige	2.635	28,0	236	9,8	87.128	17,0	810	0,9
30- bis 44-Jährige	2.671	28,4	134	5,3	116.246	22,7	-5.620	-4,6
45- bis 59-Jährige	1.670	17,7	173	11,6	104.647	20,4	7.771	8,0
60- bis 74-Jährige	1.138	12,1	39	3,5	79.619	15,5	-223	-0,3
75-Jährige und Ältere	491	5,2	-37	-7,0	47.285	9,2	1.007	2,2
Haushalte **	6.319	-	53	0,8	285.291	-	-577	-0,2
Einpersonenhaushalte **	4.393	69,5	-176	-3,9	150.970	52,9	-5.190	-3,3
Familienhaushalte **	528	8,4	7	1,3	48.424	17,0	91	0,2
<b>Sozialstruktur</b>								
Erwerbsfähige (18 bis 64 Jahre)	7.384	78,4	560	8,2	334.689	65,3	3.894	1,2
SVP Beschäftigte (18 bis 64 Jahre) **	3.636	49,2	563	18,3	174.256	52,1	12.668	7,8
Arbeitslose **	784	11,0	-120	-2,2*	28.349	8,5	-6.457	-2,0*
Transferleistungsempfänger **	1.756	19,3	181	1,5*	80.307	15,7	4.745	0,8*
Einwohner mit Migrationshintergrund	3.144	33,4	417	15,3	128.619	25,1	6.983	5,7
<b>Dichte-Indikatoren</b>								
Wohnungen je Wohngebäude	7,6	-	-	-	4,4	-	-	-
Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	66,4	-	-	-	74,4	-	-	-
Wohnfläche je Einwohner in m <sup>2</sup>	46,2	-	-	-	42,2	-	-	-
Haushaltsgröße (Personen je Haushalt)	1,5	-	-	-	1,8	-	-	-
<b>Befragungsergebnisse **</b>								
Zufriedenheit: Wohn- u. Lebensqualität (%)	77	-	-	-	80	-	-	-
Wohndauer im Stadtteil ≥ 20 Jahre in %	24	-	-	-	40	-	-	-
Wohndauer im Stadtteil < 5 Jahre in %	42	-	-	-	26	-	-	-

## ↗ Stadtteilprofile ...aller hannoverschen Stadtteile

Der Stadtteil Mitte ist hinsichtlich seiner Bevölkerung (9.418 Einw.) ein junger Stadtteil: Fast zwei Drittel sind jünger als 45 Jahre (Stadt: 55 %). 69,5 % aller Haushalte sind Einpersonenhaushalte. Dies ist der stadtwweit höchste Wert. Der Anteil der Kleinwohnungen mit 1 oder 2 Zimmern liegt mit 21 % doppelt so hoch wie im Stadtmittel. Die durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche je Wohnung ist niedriger als im Stadtdurchschnitt (66,4 m<sup>2</sup>: Stadt: 74,4 m<sup>2</sup>). Die Wohnfläche je Einwohner liegt mit 46,2 m<sup>2</sup> etwas über dem Stadtdurchschnitt (42,2 m<sup>2</sup>).

### Anteil an Einpersonenhaushalten in den Stadtteilen in % (1.1.2010)



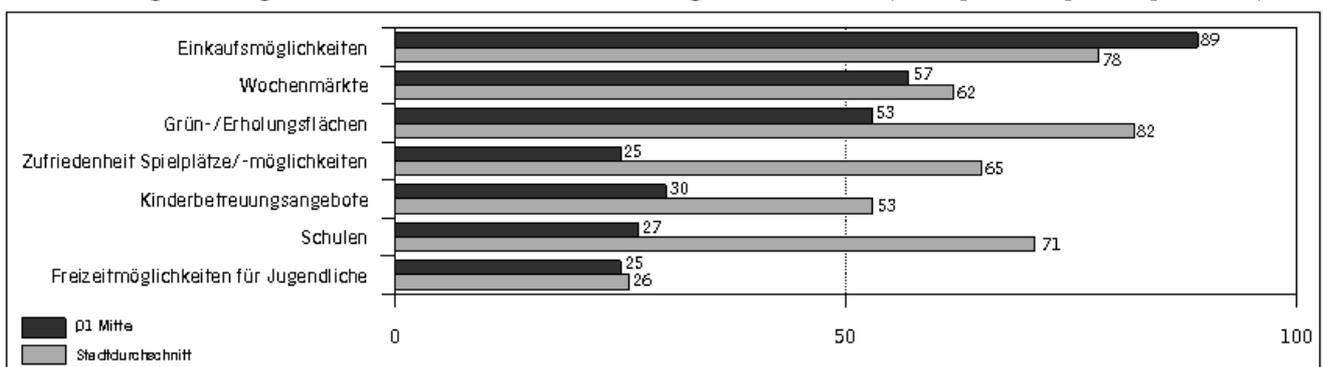
#### Hohe Anteile an Einpersonenhaushalten und zur Verfügung stehender Anteil an Kleinwohnungen (1 und 2 Zimmer) am 1.1.2011 (in %)

01 Mitte	69,5	21,0
02 Calenberger Neustadt	66,0	16,7
33 Linden-Nord	64,9	9,8
09 Oststadt	64,0	14,1
03 Nordstadt	62,8	12,7
04 Südstadt	62,5	10,0
Stadt	52,9	10,2

#### Niedrige Anteile an Einpersonenhaushalten und zur Verfügung stehender Anteil an Kleinwohnungen (1 und 2 Zimmer) am 1.1.2011 (in %)

24 Lahe	28,8	4,3
42 Mühlberg	34,9	9,8
21 Sahlkamp	35,4	6,0
53 Wülferode	36,4	4,7
30 Seelhorst	36,8	5,6
47 Bemerode	37,2	10,7
Stadt	52,9	10,2

### Einschätzung zum Angebot und zur Qualität der Einrichtungen im Stadtteil („sehr gut“ und „gut“, Angabe in %)



## ☞ Korrelations- und Faktorenanalyse

→ Die ausgewählten Wohnungsmarktindikatoren reduzieren sich nach statistischen Berechnungen auf 3 Faktoren / Hintergrundvariablen.

→ Es ist ein Modell zur Typisierung unterschiedlicher Raumeinheiten.

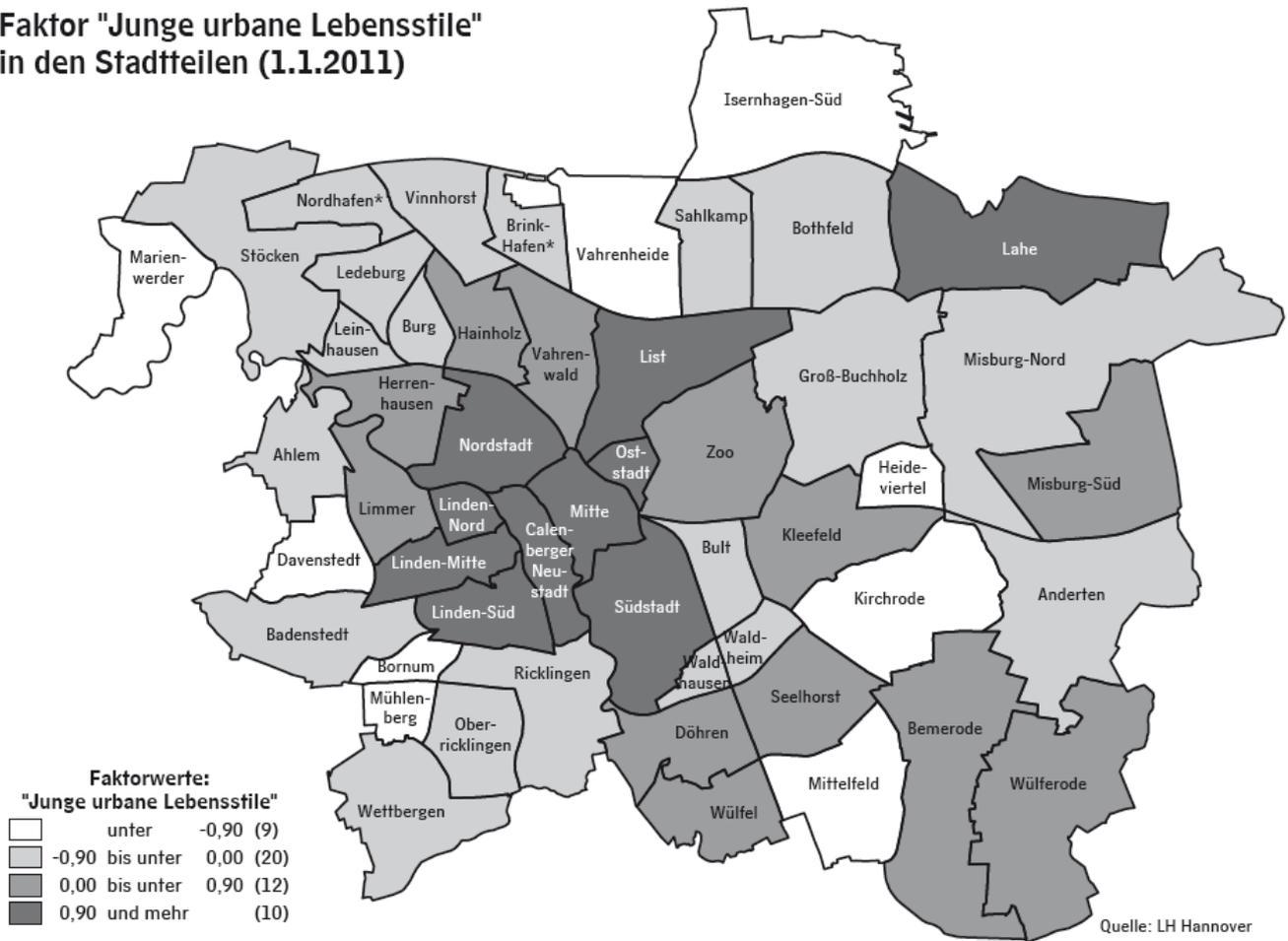
### Faktorwerte

Eingegangene Indikatoren/Merkmale	Faktor 1	Faktor 2	Faktor 3
	Familienorientierung	Junge urbane Lebensstile	Soziale Lage
Anteil der Familienhaushalte	0,9129	-0,2334	0,2044
Haushaltsgröße	0,8572	-0,4336	0,1101
Anteil der 0- bis 17-Jährigen	0,8307	-0,2369	0,2800
Anteil der Einpersonenhaushalte	-0,8043	0,5549	-0,0441
Anteil Wohnungen in Wohngebäuden mit 1 o. 2 Whg.	0,7750	-0,3359	-0,4540
Anteil der Neubauten ab 2000	0,7745	0,1776	-0,2223
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	-0,7675	0,3220	0,4665
Anteil der 45- bis 59-Jährigen	0,7434	-0,0904	-0,1513
Anteil der Mehrfamilienhäuser	-0,7049	0,6230	0,2450
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser	0,7049	-0,6230	-0,2450
Anteil der Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen	0,6894	-0,2650	-0,6508
WE je Wohngebäude	-0,6467	0,6203	0,2802
Anteil der Wohnungen mit 1 und 2 Räumen	-0,6457	0,2679	-0,0292
Anteil der Wohnungen der Baualtersklasse 1987 bis 1999	0,5562	-0,0548	-0,0528
Anteil der Erwerbfähigen (HW) 18 bis 64 Jahre	-0,2840	0,8974	0,1737
Anteil der 30- bis 44-Jährigen	-0,3040	0,8767	-0,0370
Anteil 60- bis 74-Jährige	0,0900	-0,8710	-0,2731
Anteil 75-Jährige und Ältere	-0,2037	-0,8109	-0,3427
Wohndauer im selben Stadtteil von 20 Jahren und länger	0,1285	-0,7303	0,2932
Wohndauer im selben Stadtteil von unter 5 Jahren	-0,5041	0,6680	-0,2291
Anteil der 18- bis 29-Jährigen	-0,5213	0,6533	0,3424
Anteil der Wohnungen in Gebäuden errichtet 1969 bis 1986	0,2426	-0,6291	0,1307
Anteil der Wohnungen in Gebäuden errichtet bis 1948	-0,4321	0,6170	-0,1238
Anteil TLE	-0,1377	0,0516	0,9549
Anteil der Arbeitslosen	-0,1285	0,0358	0,9433
Anteil Einw. mit Migrationshintergrund	-0,1147	0,0745	0,9146
Wohnfläche je Einw.	-0,0660	-0,0652	-0,8359
Wohn- und Lebensqualität (sehr gut + gut)	-0,1087	0,0587	-0,8193
Wohnfläche je Wohnung	0,5522	-0,2984	-0,6991
Anteil ausgeübte Belegrechte	0,0584	-0,1993	0,6820
Anteil der Wohnungen mit 3 oder 4 Räumen	-0,5560	0,2007	0,6667

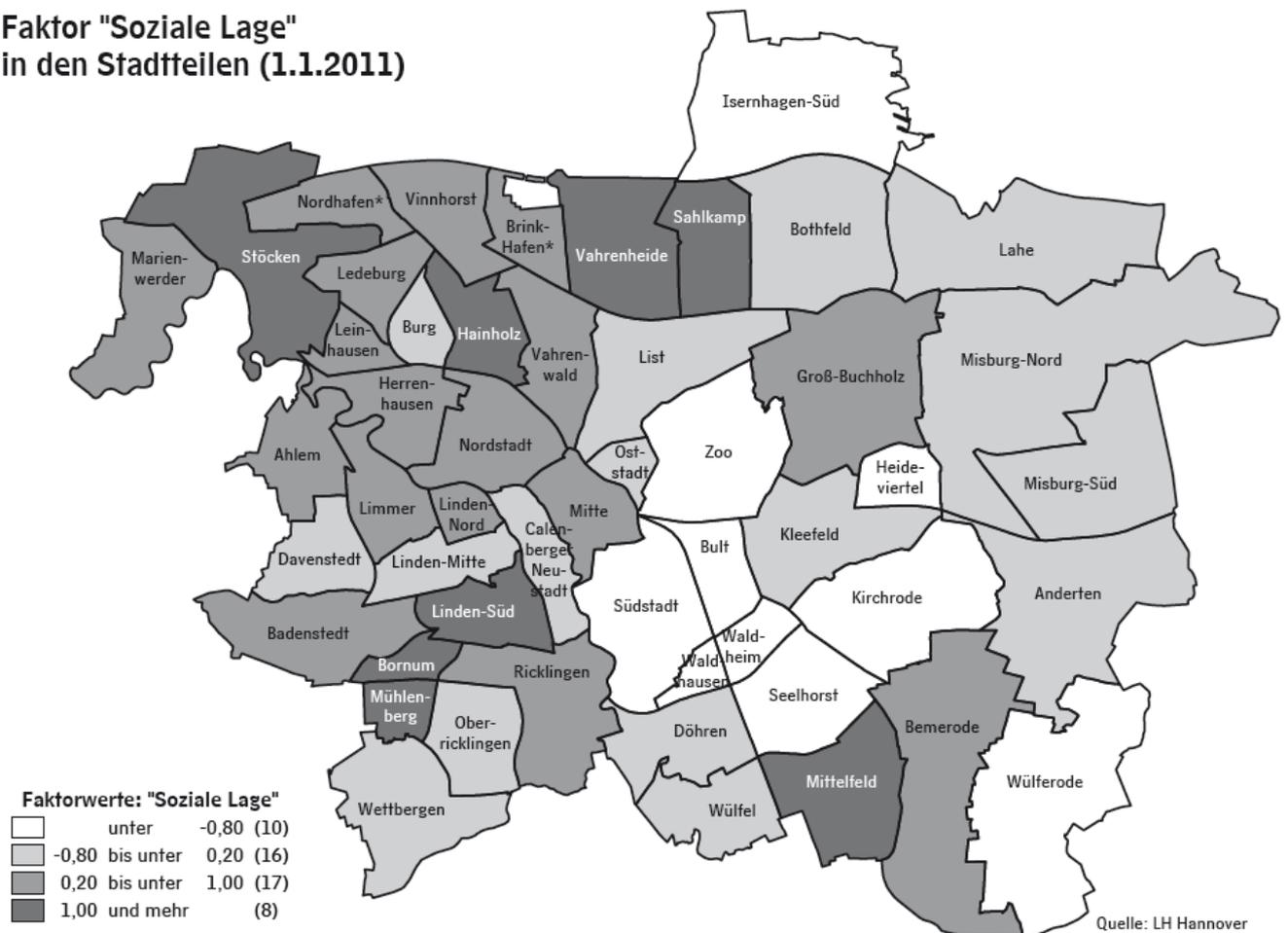
rote Markierung = negative Ladung

# ☞ Korrelations- und Faktorenanalyse

## Faktor "Junge urbane Lebensstile" in den Stadtteilen (1.1.2011)



## Faktor "Soziale Lage" in den Stadtteilen (1.1.2011)





↗ Weitere Informationen können Sie downloaden unter:

<http://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Stadtplanung-Stadtentwicklung2/Stadtforschung/Wohnungsmarktbeobachtung>

The screenshot shows the Hannover.de website interface. At the top, there is a navigation bar with 'Startseite', 'Karte', and 'Kalender'. The main header features a large image of a church at night with the text 'HANNOVER' overlaid. Below the header is a menu with categories: 'LEBEN IN DER REGION HANNOVER', 'KULTUR & FREIZEIT', 'WIRTSCHAFT & WISSENSCHAFT', 'TOURISMUS', and 'SERVICE'. The breadcrumb trail reads: 'Hannover.de > Leben in der Region Hannover > Planen, Bauen, Wohnen > Stadtplanung & Stadtentwicklung > Stadtforschung > Wohnungsmarktbeobachtung'. The main content area is titled 'Wohnungsmarktbeobachtung' and includes a sub-header 'Zahlen, Daten und Fakten zu unterschiedlichen Beobachtungsfeldern'. The text discusses the complexity of housing markets and the need for data-driven insights. A map of Hannover districts is shown. To the right, there is a sidebar with 'Bereich Stadtentwicklung' contact information and a 'Karte' section. Further right, there are sections for 'Heute ist der 10. Dezember' and 'Redaktionstipp'.

DANKE!