

Wohnungsmarktbeobachtung in Hannover



Dr. Magdalena Kaiser
Esther Behrens
Landeshauptstadt Hannover

AG KomWoB, 8. Mai 2017 in Hannover



Wohnkonzept 2025 – Vier Strategien

- ⊞ Ausgangslage: Deutlich angespannter Wohnungsmarkt
- ⊞ Vier Strategien zur Entspannung des Wohnungsmarktes:
 - Wohnungsneubau intensivieren
 - Wohnungsbestand weiterentwickeln
 - Preiswerten Wohnraum schaffen und sichern
 - Dialog mit den Akteuren des Wohnungsmarktes



- ⊖ **Maßnahmen zur Intensivierung des Wohnungsneubaus und zur Schaffung preiswerten Wohnraums:**
 - **Wohnbauflächeninitiative**
 - **Kommunales Wohnraumförderprogramm**
 - **Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016**



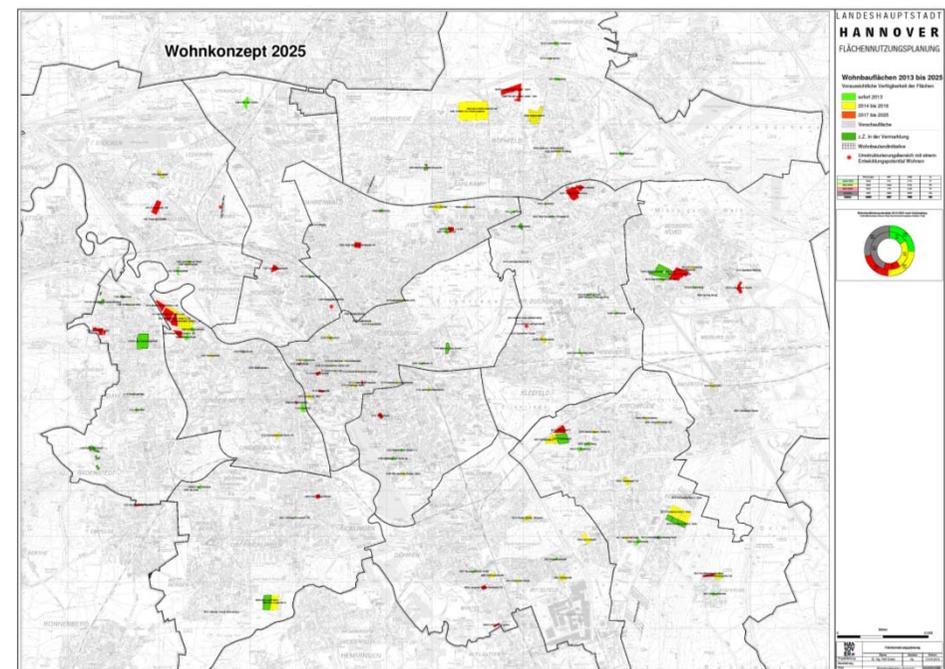
Wohnkonzept 2025 – Flächenpotenzial

≡ **Entwicklung des Flächenpotenzials für den Wohnungsbau bis 2025
für ca. 12.500 Wohnungen, ca. 360 ha**

- Neubauf Flächen nach dem Leitsatz „Innen- vor Außenentwicklung“
- Brachgefallene gewerblich und militärisch genutzte Flächen
- Baulücken

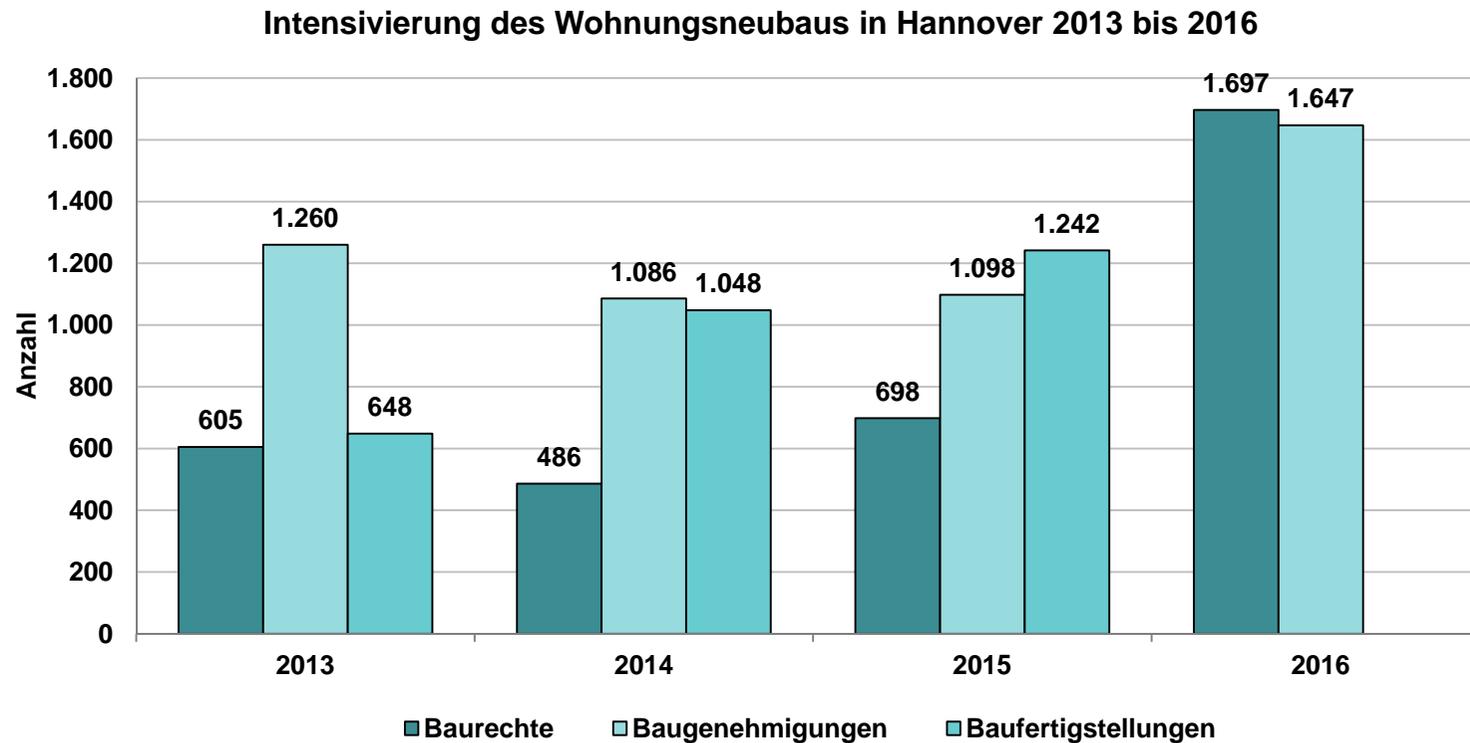
Aber keine Ersatzbauf Flächen im Wohnungsbestand

≡ **Neuabschätzung des Flächenpotenzials durch geänderte Wohnungsbaudichte und zusätzliche Flächen:
ca. 16.000 Neubauwohnungen**



Intensivierung des Wohnungsneubaus

≡ Sichtbare Erfolge der vier Strategien



*Der Wert 2016 für Baufertigstellungen liegt noch nicht vor.

Angebotsituation

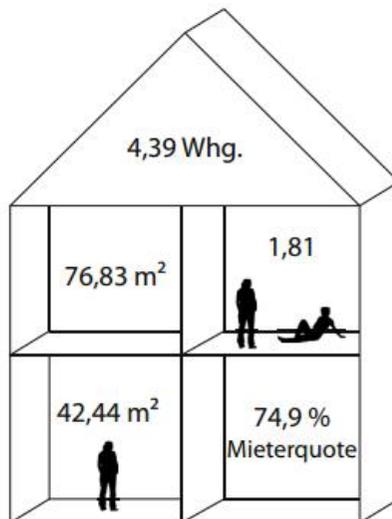
Gebäude- und Wohnungsstrukturen (01.01.2015)

292.155 Wohnungen in Wohn-/Nichtwohngebäuden

- 44.784 Wohnungen in EZFH 16,1 %
- 234.158 Wohnungen in MFH 83,9 %

66.586 Wohngebäude

- 39.382 EZFH 59,1 %
- 27.204 MFH 40,9 %



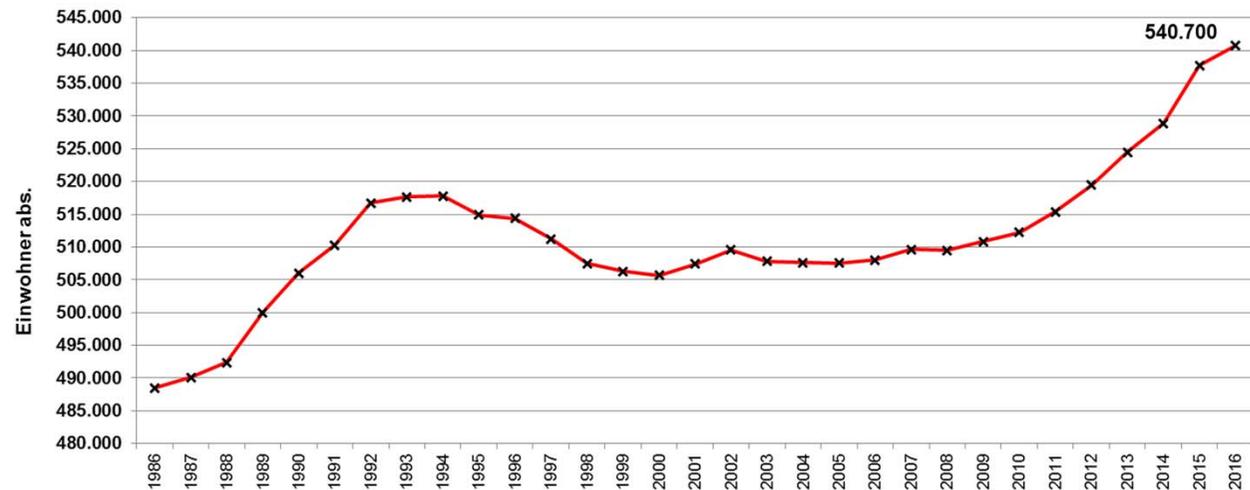
4,39 Wohnungen pro Wohngebäude
76,83 m² Durchschnittliche Wohnungsgröße
1,81 Personen pro Wohnung
42,44 m² Wohnfläche je Bewohner
74,9 % Mieterquote



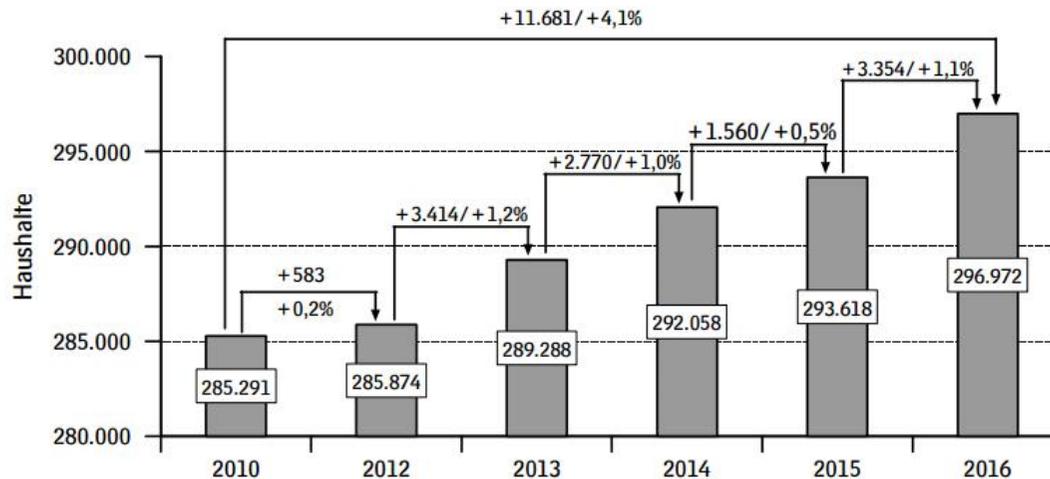
Entwicklung der Nachfrage

- ⌘ Hannover wächst vom 01.01.2012 bis zum 01.01.2016 um 22.361 Einwohner (+4,3 %)
- ⌘ Die Zahl der Haushalte steigt um 11.098 (+3,9 %) , v.a. durch Einpersonenhaushalte

Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnung in Hannover vom 31.12.1986 bis 31.12.2016



Entwicklung der Haushalte in Hannover vom 01.01.2010 bis zum 01.01.2016



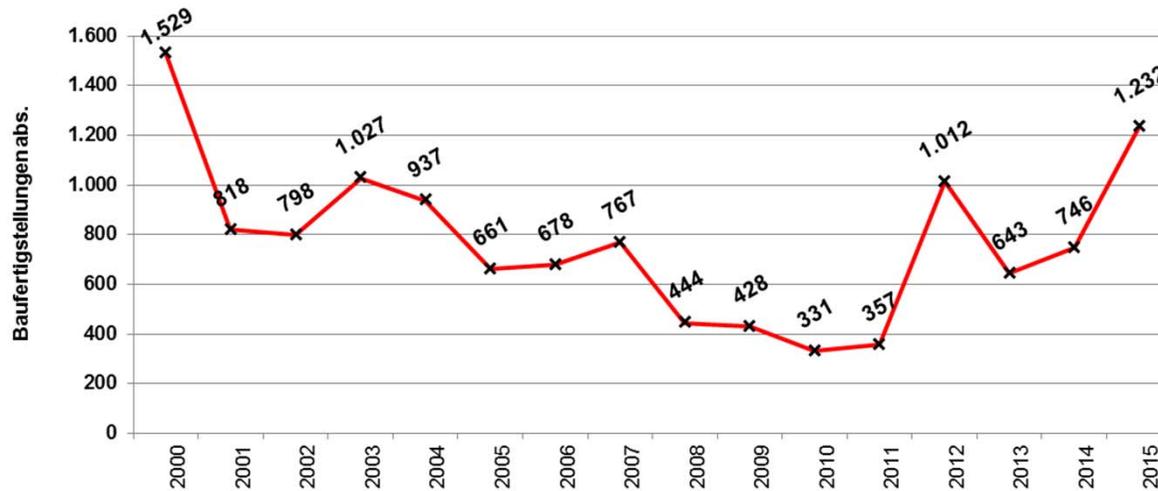
Quelle: Landeshauptstadt Hannover,
Sachgebiet Wahlen und Statistik



Entwicklung der Nachfrage und des Angebotes

- Deutliche Unterschiede in der Wachstumsdynamik der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbestandsstatistik

Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ohne Wohnheime in Hannover 2000 bis 2015



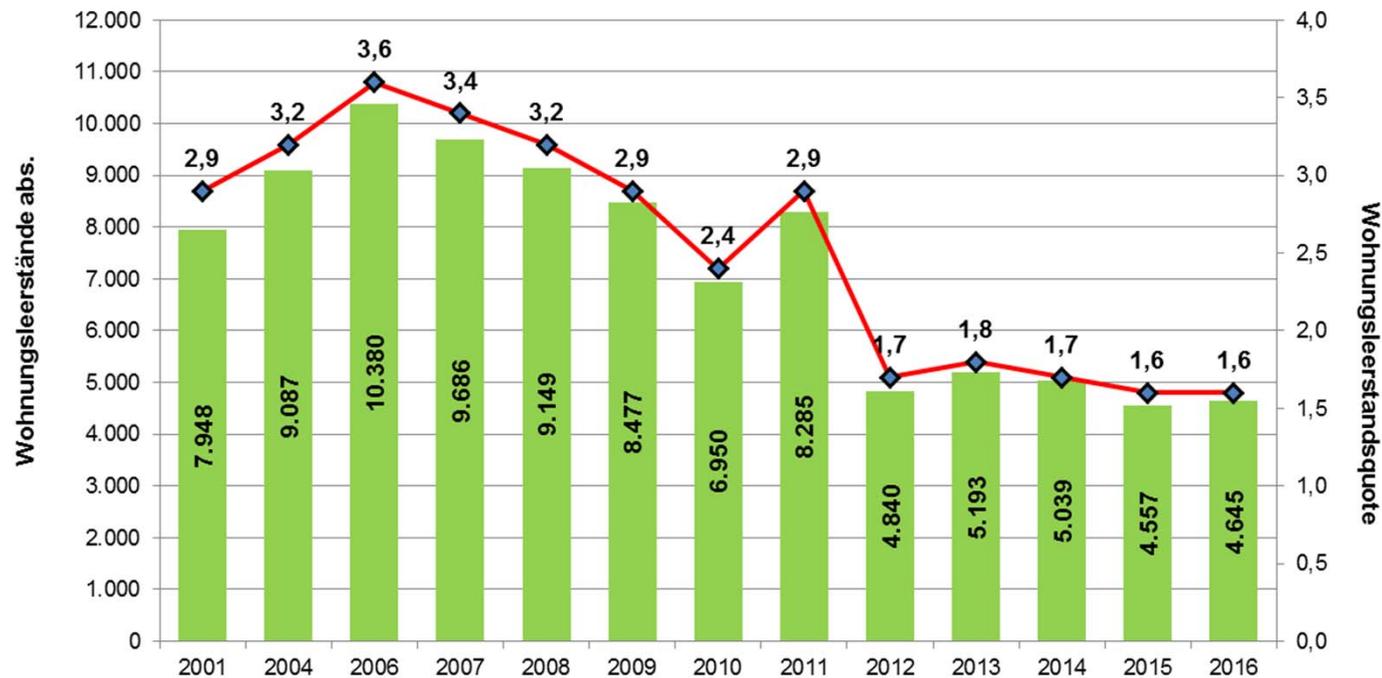
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen und Landeshauptstadt Hannover, Sachgebiet Wahlen und Statistik

	Bevölkerung	Haushalte	Wohnungsbestand
01.01.2012	515.377	285.874	289.399
01.01.2016	537.738	296.972	293.352
Entwicklung abs.	22.361	11.098	3.953
Entwicklung in %	+4,3	+3,9	+1,4

Entwicklung des Angebotes

- ∩ Leerstandsquote als ein verlässlicher Indikator für Markt- oder -entspannung
- ∩ (Miet-)Wohnungswechsel sind erschwert durch deutliche Unterschreitung der Fluktuationsreserve

Entwicklung des Wohnungsleerstands in Hannover 2001 bis 2016

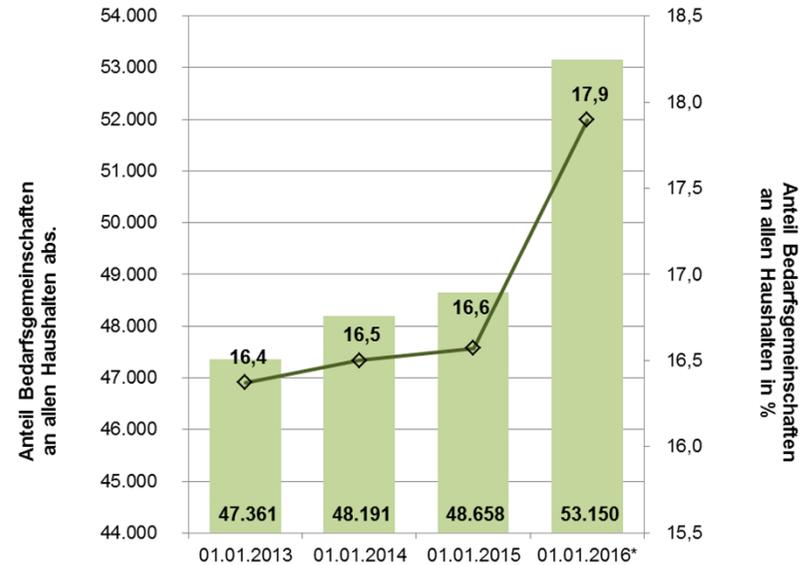


Quellen: Landeshauptstadt Hannover, Sachgebiet Wahlen und Statistik sowie Stadtwerke AG energy

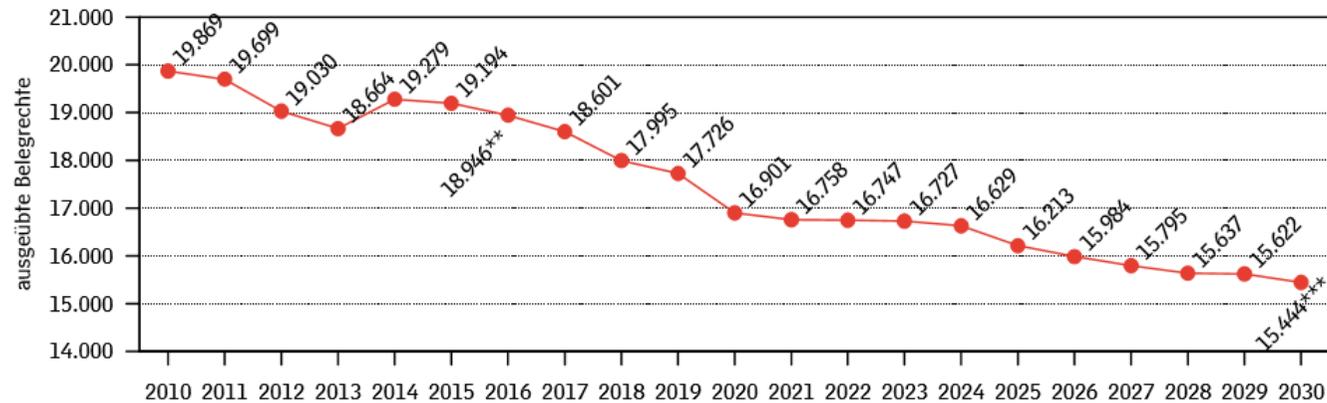


Entwicklung des Angebots preisgebundener Wohnungen und die Nachfrage

- Seit 2013 steigt die Zahl der transferleistungsbeziehenden Haushalte wieder
- Der Bestand an Belegrechten sinkt



Wegfall ausgeübter Belegrechte in Hannover – ab 2016 geschätzt* (jeweils 31.12.)



* inkl. Asyl

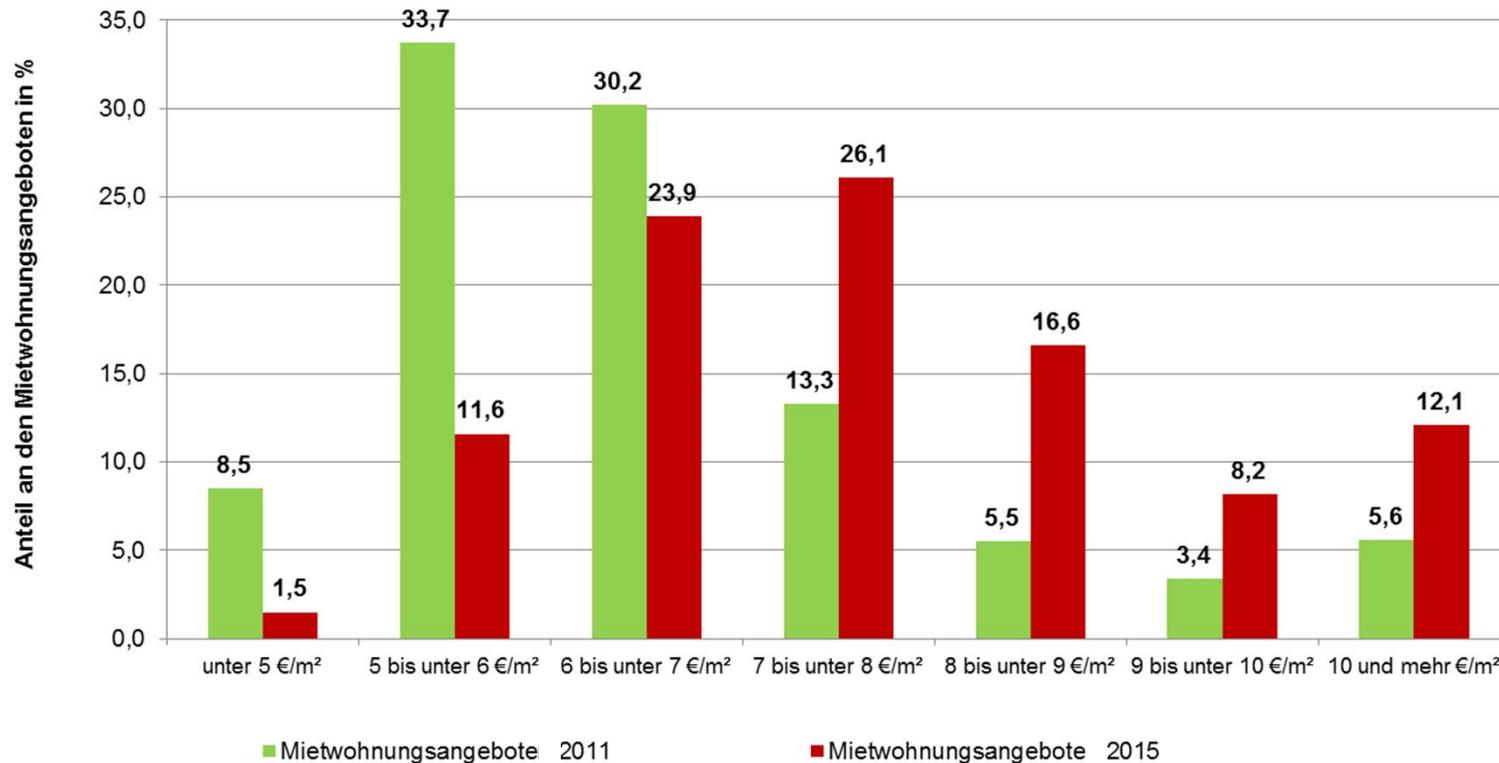
- * unter Berücksichtigung der Neubauprogramme ab 2013/14: ca. 50 % der geförderten Neubauten als neue Belegrechte
- ** einschließlich ausgeübte Belegrechte der GBH, z.Z. ca. 11.200 (von 13.200 Wohnungen)
- *** ohne Neubau-Belegrechte: 14.282 Wohnungen

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Sachgebiet Wohnraumförderung Stand 11/2016

Entwicklung des Angebotes

Das Angebot an preiswerten Mietwohnungen sinkt deutlich

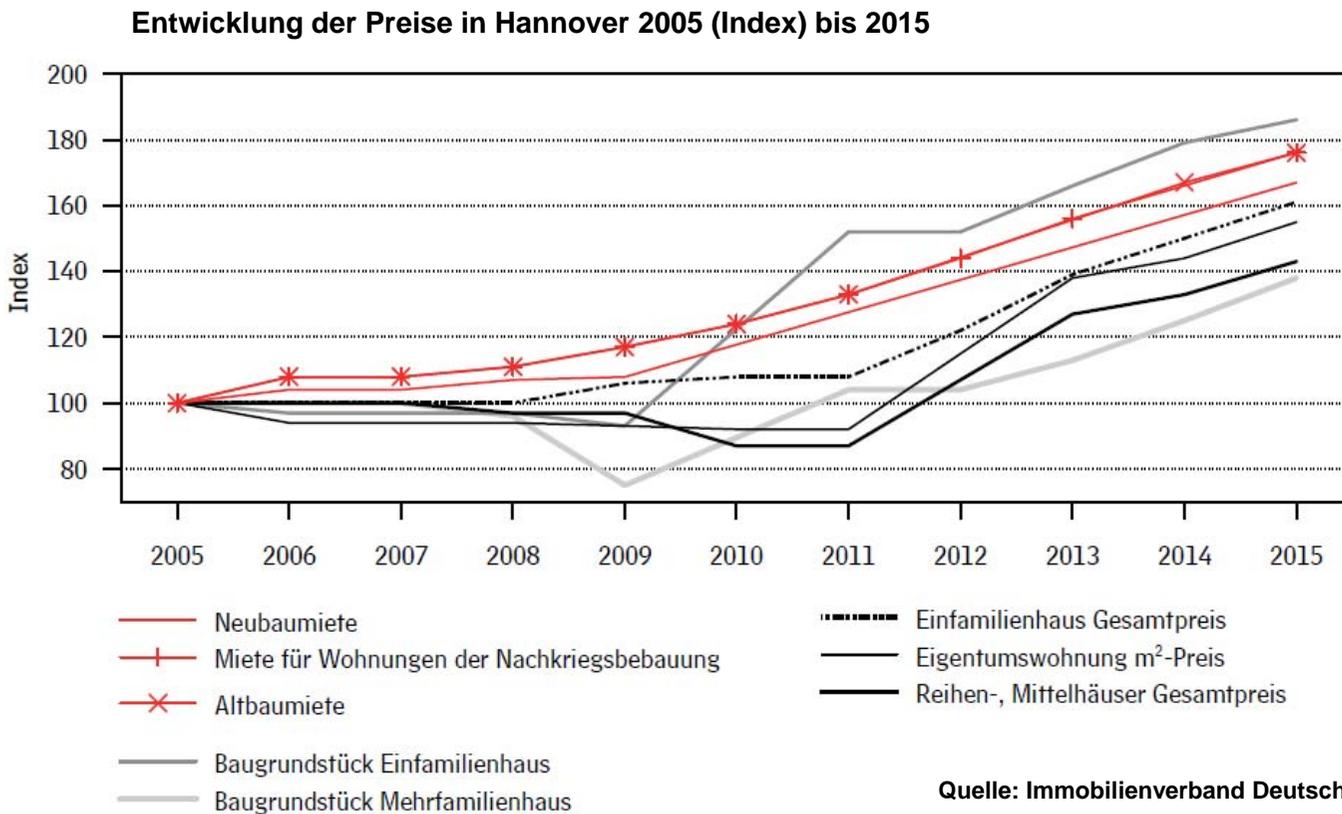
Entwicklung der Angebotsmiete bei Neu-/Wiedervermietung nach Preisklassen in Hannover 2015 im Vergleich zu 2011



Quelle: Landeshauptstadt Hannover, eigene Darstellung, basierend auf der empirica-Preisdatenbank (bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

Preisdaten als Teilaspekt der Wohnungsmarktbeobachtung

- Seit 2005 haben Baugrundstückskosten, Miet- und Wohnimmobilienpreise in Hannover zugenommen
(allerdings von einem im Großstädtevergleich geringerem Ausgangsniveau)



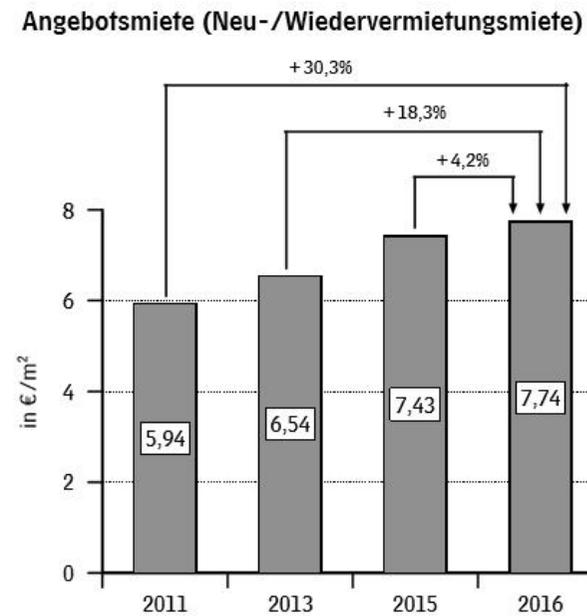
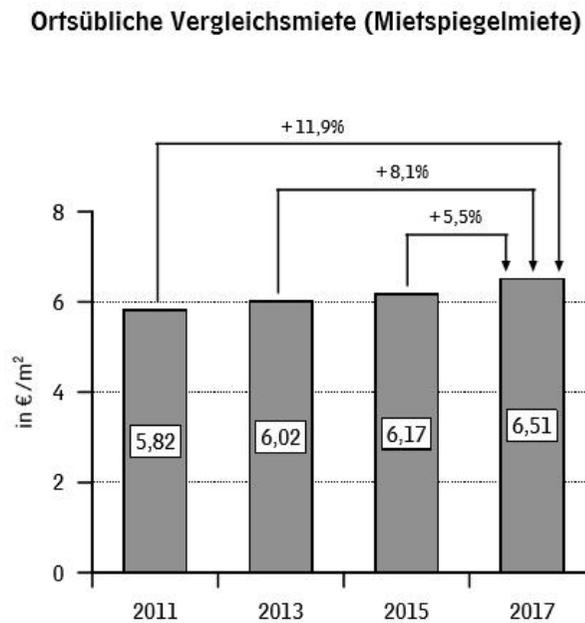
Grundstückspreise für Wohngebäude in Hannover 2015

Baugrundstücke für ...	freistehende Ein- /Zweifamilienhäuser in normaler Wohnlage 2015 in €/m ²
Hamburg	320
Hannover	270
Bremen	140
Düsseldorf	390
Duisburg	200
Essen	315
Köln	400
Dortmund	260
Frankfurt	450
Stuttgart	650
München	1.155
Nürnberg	313
Leipzig	120
Durchschnitt	352

Quelle: Immobilienverband Deutschland, IVD-Wohn-Preisspiegel 2015/2016

Preisdaten als Teilaspekt der Wohnungsmarktbeobachtung

- ≡ Die Angebotsmieten stiegen seit 2011 von 5,94 auf 7,74 €/m² (+30,3 %)
- ≡ Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete stieg von 5,82 auf 6,51 €/m² (+11,9 %)



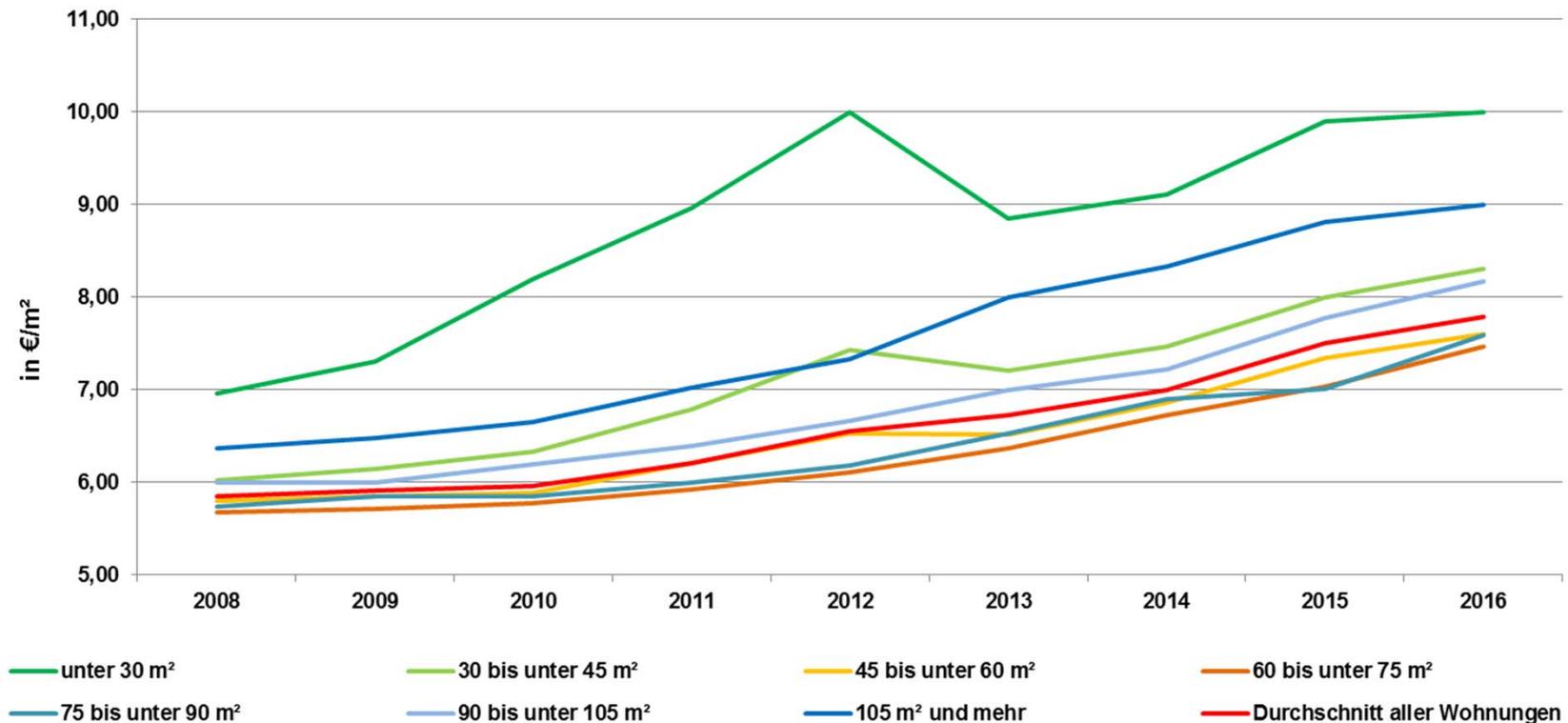
Quellen: Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover sowie empirica Preisdatenbank, eigene Darstellung



Preisdaten als Teilaspekt der Wohnungsmarktbeobachtung

⊖ Angebotspreise für kleine und große Wohnungen steigen überdurchschnittlich

Entwicklung der Angebotsmiete bei Neu-/Wiedervermietung nach Wohnungsgröße in Hannover 2008 bis 2015



Quelle: Landeshauptstadt Hannover, eigene Darstellung, basierend auf der empirica-Preisdatenbank (bis 2011:IDN ImmoDaten GmbH)

Stadtteildatenblatt für die 51 Stadtteile in der Stadt Hannover (Beispiel Mitte)

Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung 2015/2016

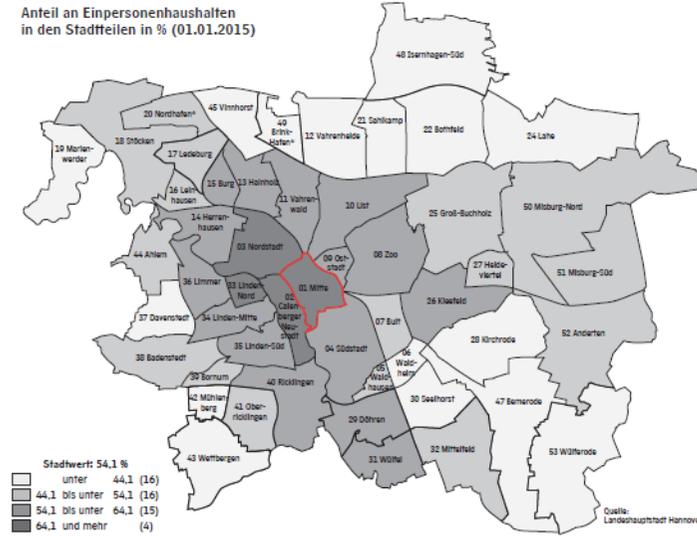
01 Mitte

Beobachtungsfelder	01 Mitte				Stadt Hannover					
	01.01.2015		01.01.2011		Entwicklung 2011 bis 2015		01.01.2015		Entwicklung 2011 bis 2015	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%/99-Pkt	abs.	%	abs.	%/99-Pkt
Wohnungen/Gebäude										
Wohnungen in Wohn-/Nichtwohngebäuden	6.764	-	6.544	-	220	3,4	292.155	-	1.892	0,7
Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen	1.833	27,1	-	-	-	-	42.655	14,6	-	-
Wohnungen mit 3 oder 4 Räumen	4.031	59,6	-	-	-	-	177.922	60,9	-	-
Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen	906	13,4	-	-	-	-	71.286	24,4	-	-
Wohnungen in Wohngebäuden mit 1 o. 2 Whg.	155	2,7	-	-	-	-	44.784	16,1	-	-
Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 o. mehr Whg.	5.500	97,3	-	-	-	-	234.158	83,9	-	-
Leerstand ¹	193	2,9	330	5,1	-137	-2,2	4.557	1,6	-3.728	-1,3
Struktureller Leerstand ²	130	2,0	166	2,6	-36	-0,6	3.333	1,1	-792	-0,3
Ausgeübte Belegrechte	65	1,0	85	1,3	-20	-0,3	19.279	6,6	-590	-0,2
Wohngebäude (ohne Wohnheime)	700	-	945	-	-245	-25,9	66.586	-	-1.012	-1,5
Wohngebäude mit 1 o. 2 Wohnungen (EFH/ZFH)	108	15,4	208	22,0	-100	-48,1	39.382	59,1	49	0,1
Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen (MFH)	592	84,6	737	78,0	-145	-19,7	27.204	40,9	-1.061	-3,8
Empirica Preisdaten²										
Angebotsmiete (nettokalt, in €/m ²) ³	8,00	-	7,01	-	0,99	14,1	7,43	-	0,82	12,4
Inserierte Mietwohnungen am Wohnungsbestand ²	-	5,8	-	8,1	-	-2,3	-	2,4	-	-0,8
Eigentumswohnung (in €/m ²) ³	2.075	-	1.461	-	615	42,1	1.653	-	395	31,4
Eigentumswohnung Gesamtpreis (in €) ³	151.750	-	109.250	-	42.500	38,9	120.000	-	30.269	33,7
Einfamilienhaus Gesamtpreis (in €) ³	199.900	-	216.363	-	-16.463	-7,6	316.000	-	63.500	25,1
Bevölkerung/Haushalte										
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	10.109	-	9.418	-	691	7,3	528.879	-	16.640	3,2
0- bis 17-Jährige	839	8,3	813	8,6	26	3,2	80.044	15,1	2.730	3,5
18- bis 29-Jährige	2.905	28,7	2.635	28,0	270	10,2	92.521	17,5	5.393	6,2
30- bis 44-Jährige	2.787	27,6	2.671	28,4	116	4,3	114.765	21,7	-1.481	-1,3
45- bis 64-Jährige	2.325	23,0	2.078	22,1	247	11,9	140.877	26,6	9.562	7,3
65- bis 74-Jährige	704	7,0	730	7,8	-26	-3,6	48.170	9,1	-4.781	-9,0
75-Jährige und Ältere	549	5,4	491	5,2	58	11,8	52.502	9,9	5.217	11,0
Durchschnittsalter	39,23	-	39,53	-	-0,30	-	42,46	-	-0,85	-
Einwohner mit Migrationshintergrund	3.692	36,5	3.144	33,4	548	17,4	147.140	27,8	18.521	14,4
Haushalte	6.993	-	6.319	-	674	10,7	293.618	-	8.327	2,9
Einpersonenhaushalte	4.874	69,7	4.393	69,5	481	10,9	158.778	54,1	7.808	5,2
Familienhaushalte	559	8,0	528	8,4	31	5,9	49.546	16,9	1.122	2,3
Sozialstruktur										
Erwerbsfähige am Wohnort (18- bis 64-Jährige)	8.017	79,3	7.384	78,4	633	8,6	348.163	65,8	13.474	4,0
SVP Beschäftigte am Wohnort (18- bis 64-Jährige) ²	4.339	54,1	3.636	49,2	703	19,3	194.558	55,9	20.302	11,7
Arbeitslose ²	901	10,9	784	10,6	117	0,3	26.428	7,4	-1.921	-1,1
Transferleistungsempfänger	1.875	18,5	1.724	18,3	151	0,2	82.306	15,6	3.448	0,2
Dichte-Indikatoren										
Wohnfläche je Einwohner	44,53	-	46,20	-	-1,67	-	42,4	-	0,24	-
Wohnfläche je Wohnung	66,55	-	65,37	-	1,18	-	76,8	-	2,38	-
Wohnungen je Wohngebäude	9,66	-	7,62	-	2,04	26,8	4,39	-	-0,03	-0,8
Haushaltsgröße: Personen je Haushalt	1,49	-	1,41	-	0,08	-	1,81	-	0,04	-
Befragungs-/Wanderungs-Indikatoren										
Zufriedenheit mit den Wohn- u. Lebensbedingungen ¹	-	82	-	77	-	5	-	84	-	4
Zuzüge und Zuzugsrate ²	2.725	26,7	2.479	26,3	246	0,4	70.353	13,2	4.786	0,4
Fortzüge und Fortzugsrate ²	2.418	23,7	2.427	25,8	-9	-2,1	61.431	11,5	1.169	-0,2
Im Stadtteil Verbleibende nach Umzug ²	140	5,5	-	-	-	-	10.602	12,9	-	-
Zensus 09. Mai 2011										
Wohnungen Baualtersklasse vor 1950 ²	1.354	20,3	-	-	-	-	81.362	28,1	-	-
Wohnungen Baualtersklasse 1950 - 1969 ²	4.371	65,6	-	-	-	-	122.262	42,3	-	-
Wohnungen Baualtersklasse 1970 - 1989 ²	705	10,6	-	-	-	-	53.612	18,5	-	-
Wohnungen Baualtersklasse 1990 und später ²	232	3,5	-	-	-	-	31.875	11,0	-	-
Wohngebäude Baujahr vor 1950 ²	250	26,5	-	-	-	-	16.962	25,1	-	-
Wohngebäude Baualtersklasse 1950 - 1969 ²	584	61,8	-	-	-	-	26.177	38,7	-	-
Wohngebäude Baualtersklasse 1970 - 1989 ²	77	8,1	-	-	-	-	12.906	19,1	-	-
Wohngebäude Baualtersklasse 1990 und später ²	34	3,6	-	-	-	-	11.553	17,1	-	-
Eigentümerquote ²	422	7,9	-	-	-	-	67.219	25,1	-	-
Mieterquote ²	4.950	92,1	-	-	-	-	200.642	74,9	-	-
Wohnungen (Wohnfläche unter 40 m ²) ²	1.152	17,3	-	-	-	-	21.696	7,5	-	-
Wohnungen (Wohnfläche v. 160 m ² und mehr) ²	108	1,6	-	-	-	-	9.455	3,3	-	-

¹ Diese Daten weichen von den o. g. Zeitangaben ab. Erläuterungen dazu siehe Indikatorenbeschreibung (S. 48/49).

Der Stadtteil Mitte ist geprägt durch Einpersonenhaushalte: 69,7 % aller Haushalte zählen hierzu (Stadt: 54,1 %). Dies ist der stadteinheitlich höchste Wert. 56,3 % aller Stadtteilbewohner sind zwischen 18 und 44 Jahren alt (Stadt: 39,2 %). Der Anteil der Kleinwohnungen mit 1 oder 2 Räumen liegt mit 27,1 % fast doppelt so hoch wie im Stadtmittel (14,6 %). Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ist niedriger als im Stadtdurchschnitt (66,6 m²; Stadt: 76,8 m²). Die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude liegt bei 9,66 Wohnungen (Stadt: 4,39 Wohnungen je Wohngebäude).

Anteil an Einpersonenhaushalten in den Stadtteilen in % (01.01.2015)



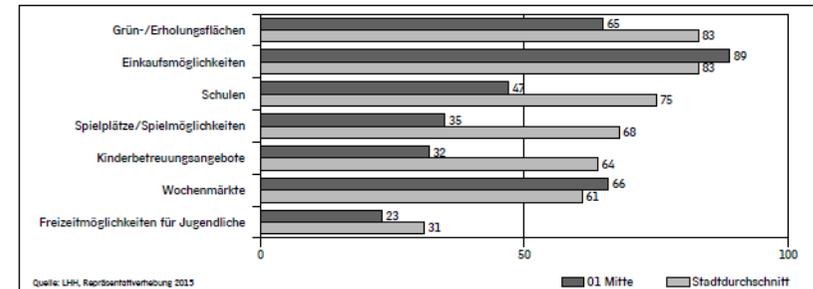
Stadtteile mit einem hohen Anteil an Einpersonenhaushalten am 01.01.2015 in %/abs.

Stadtteil	%	abs.
01 Mitte	69,7	4.874
02 Calenberger Neustadt	68,1	2.991
33 Linden-Nord	67,6	7.110
03 Nordstadt	64,4	6.910
09 Oststadt	64,1	5.627
04 Südstadt	63,2	15.917
Stadt	54,1	158.778

Stadtteile mit einem geringen Anteil an Einpersonenhaushalten am 01.01.2015 in %/abs.

Stadtteil	%	abs.
24 Lahe	24,8	183
48 Isernhagen-Süd	34,7	455
53 Wülfersode	36,5	150
42 Mühlenberg	36,7	1.145
21 Sahlkamp	37,2	2.351
30 Seelhorst	37,3	607
Stadt	54,1	158.778

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





Danke für die Aufmerksamkeit!

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

– Bereich Stadtentwicklung –

Rudolf-Hillebrecht-Platz 1

30159 Hannover

Tel.: (0511) 168 44842

Fax.: (0511) 168 45020

E-Mail: 61.5@Hannover-Stadt.de

