

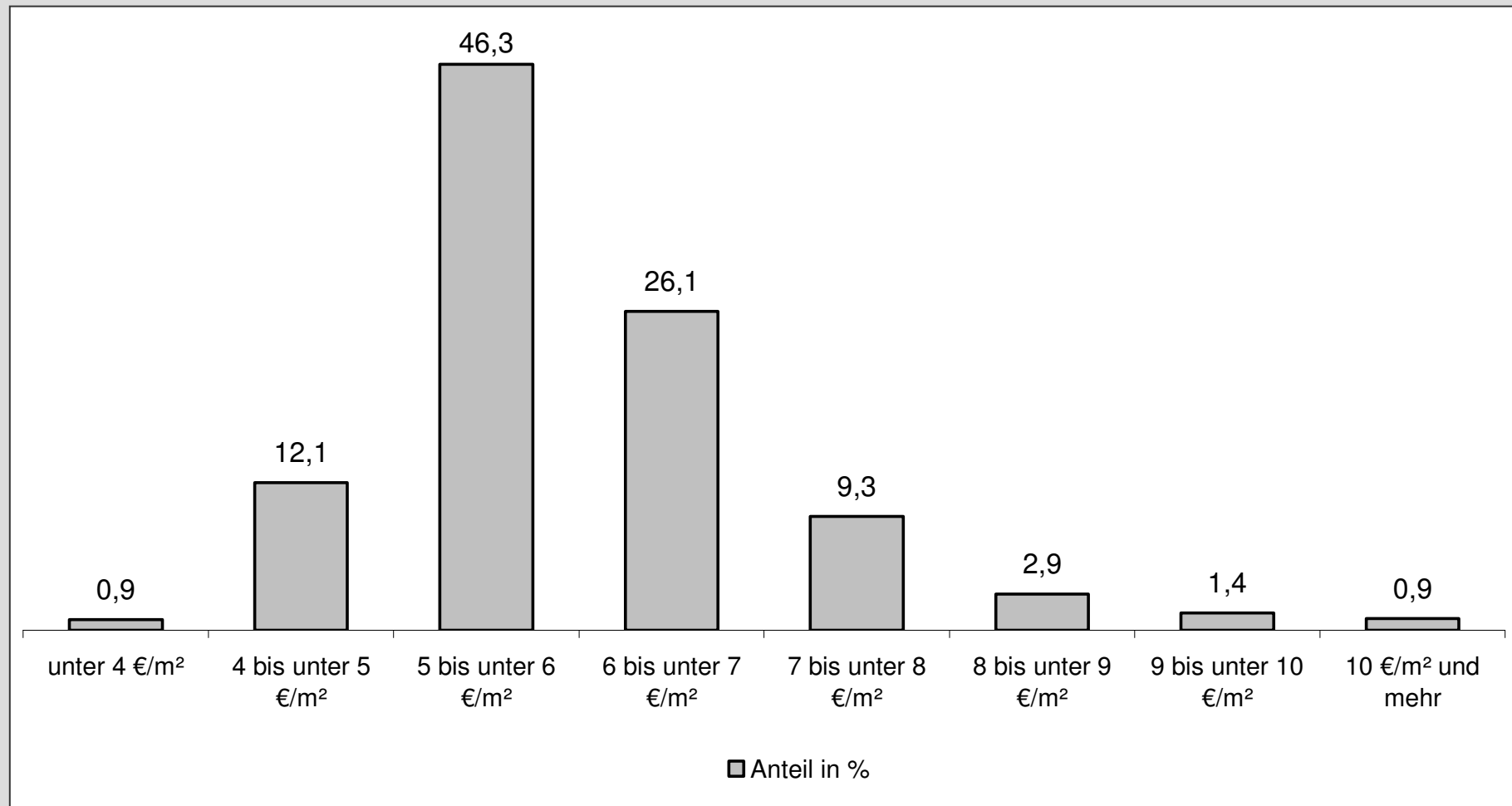
Anzeigenauswertung des Wohn- und Immobilienmarktes der Landeshauptstadt Hannover 2008

auf Basis der Empirica-Preisdatenbank / IDN ImmoDaten GmbH

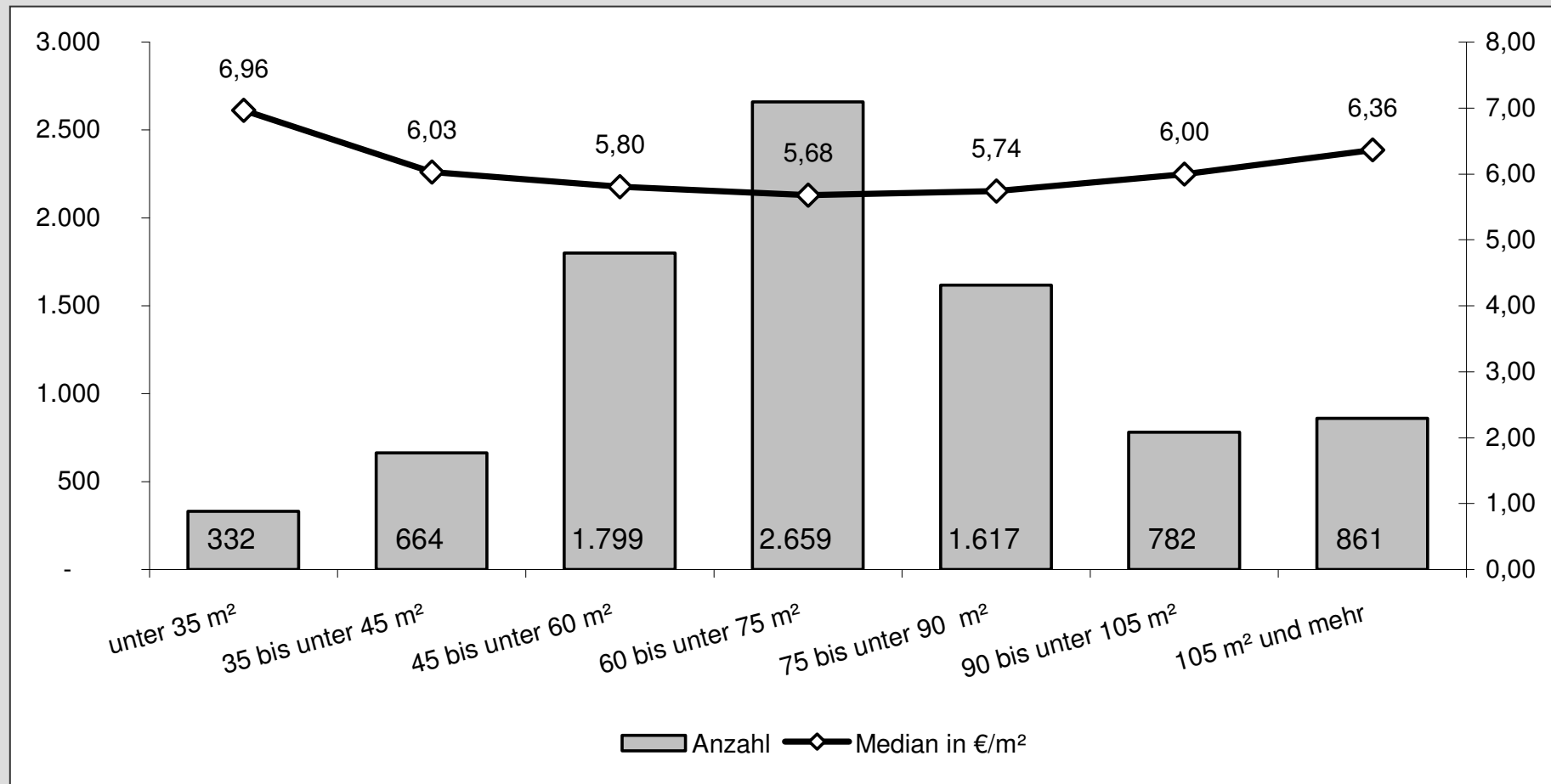
Vorbemerkungen

- ▶ Anzeigenauswertung aller für Hannover relevanten Internetportale
- ▶ Nur Angebotsmieten (Neuverträge) und Angebotskaufpreise für Wohnimmobilien
- ▶ Differenzierung der Inhalte:
 - nach Wohnungsgrößen (Zimmerzahl und Wohnfläche)
 - nach Baualter
 - nach Art der Immobilie (fEFH, DH, RH, Eigentumswhg.)
 - nach Bestand und Neubau
 - nach Stadtteilen
 - im Vergleich mit ausgewählten Umlandgemeinden

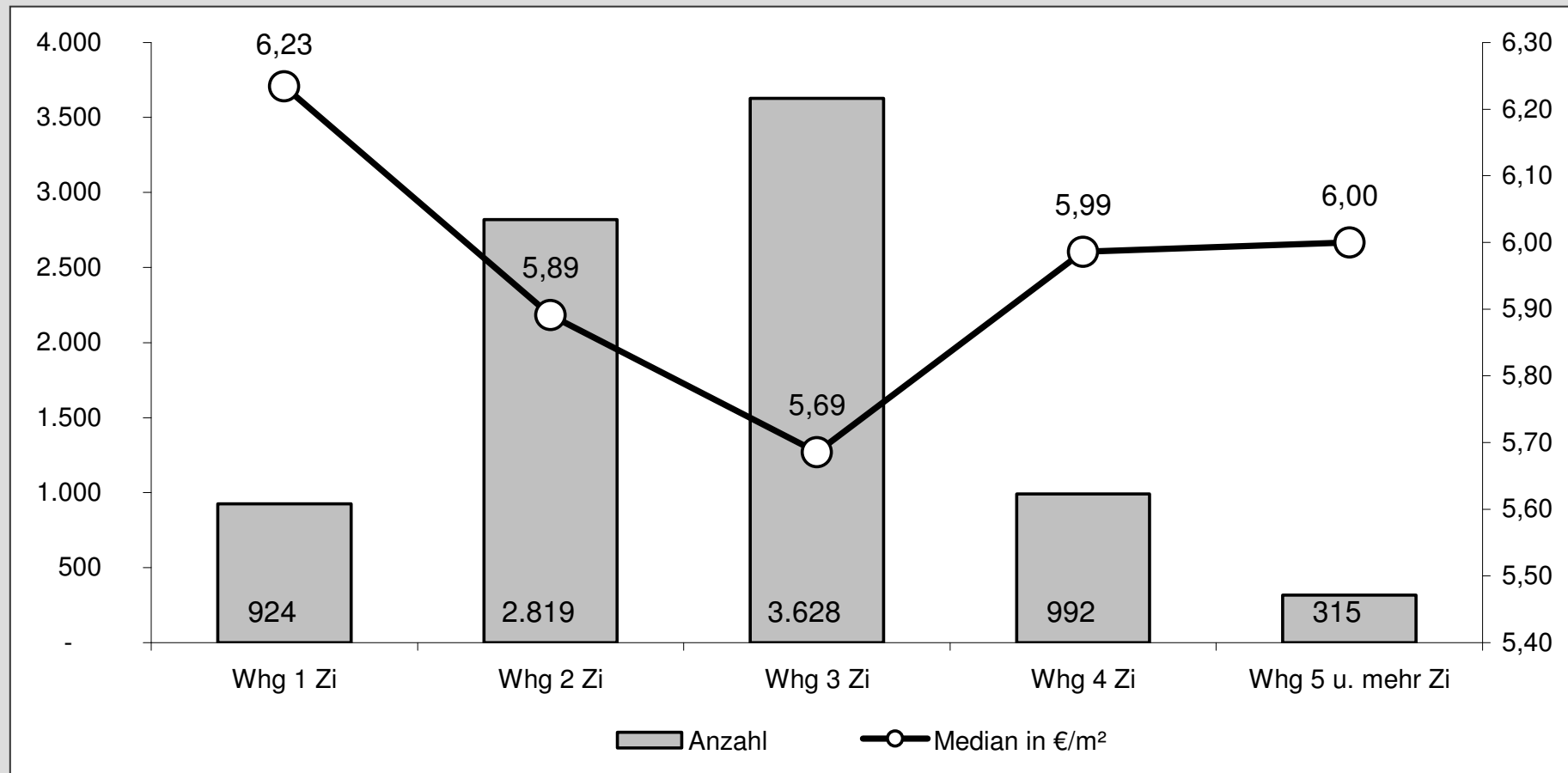
Anteile der Wohnungsangebote in der jeweiligen Preisklasse



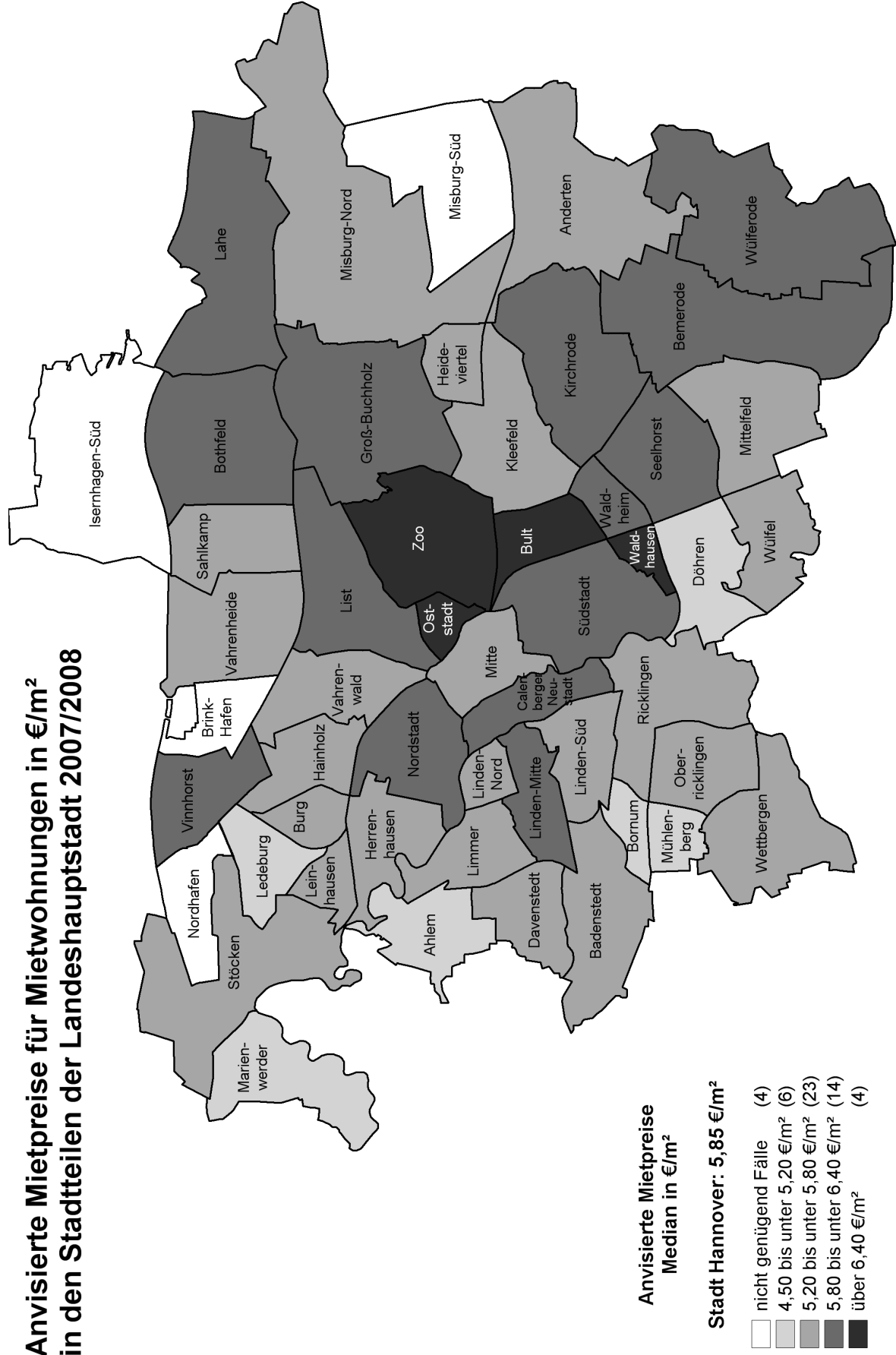
Verteilung der Wohnungsgrößen auf die mittleren Angebotsmieten



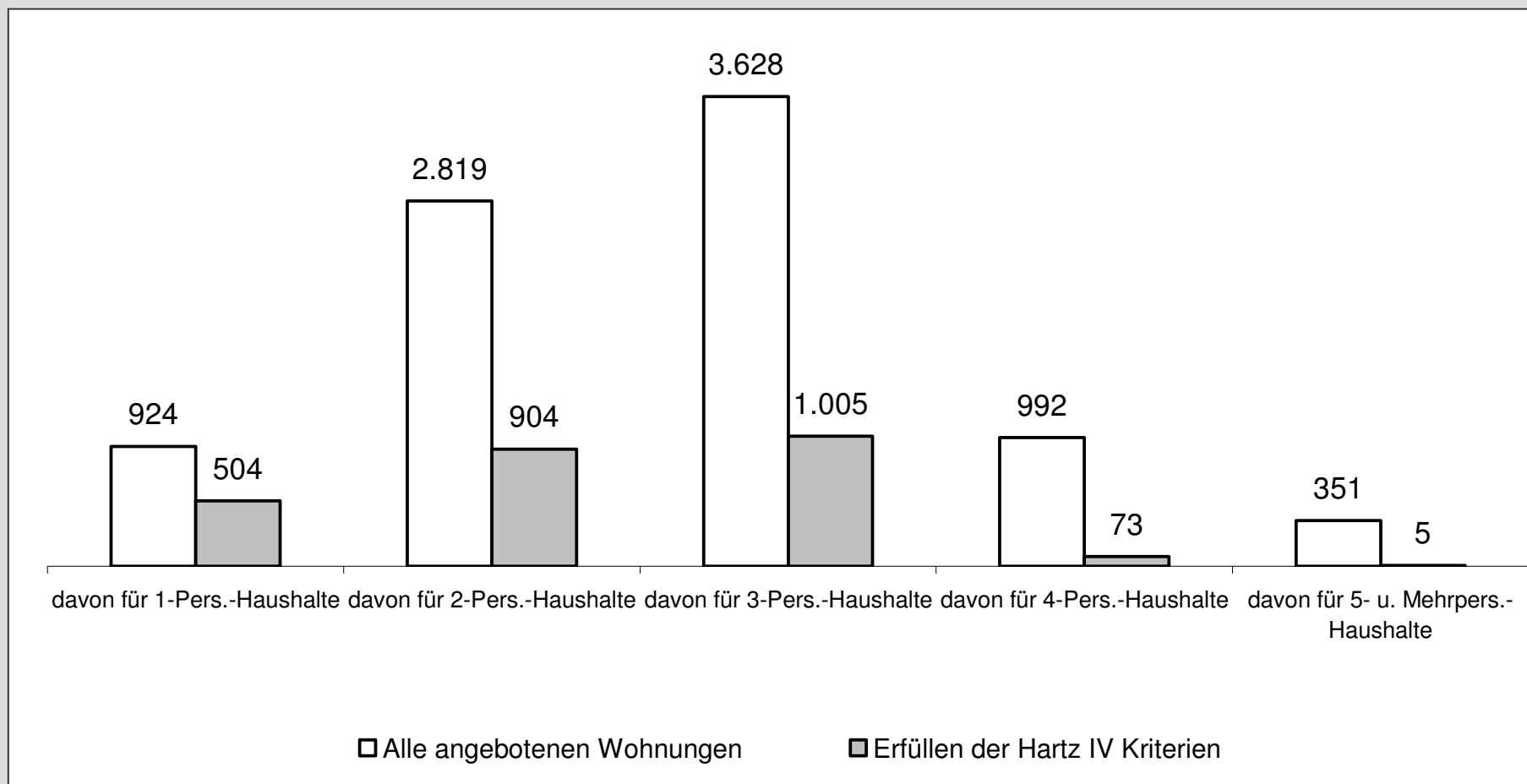
Verteilung der Wohnungstypen und die mittleren Angebotsmieten



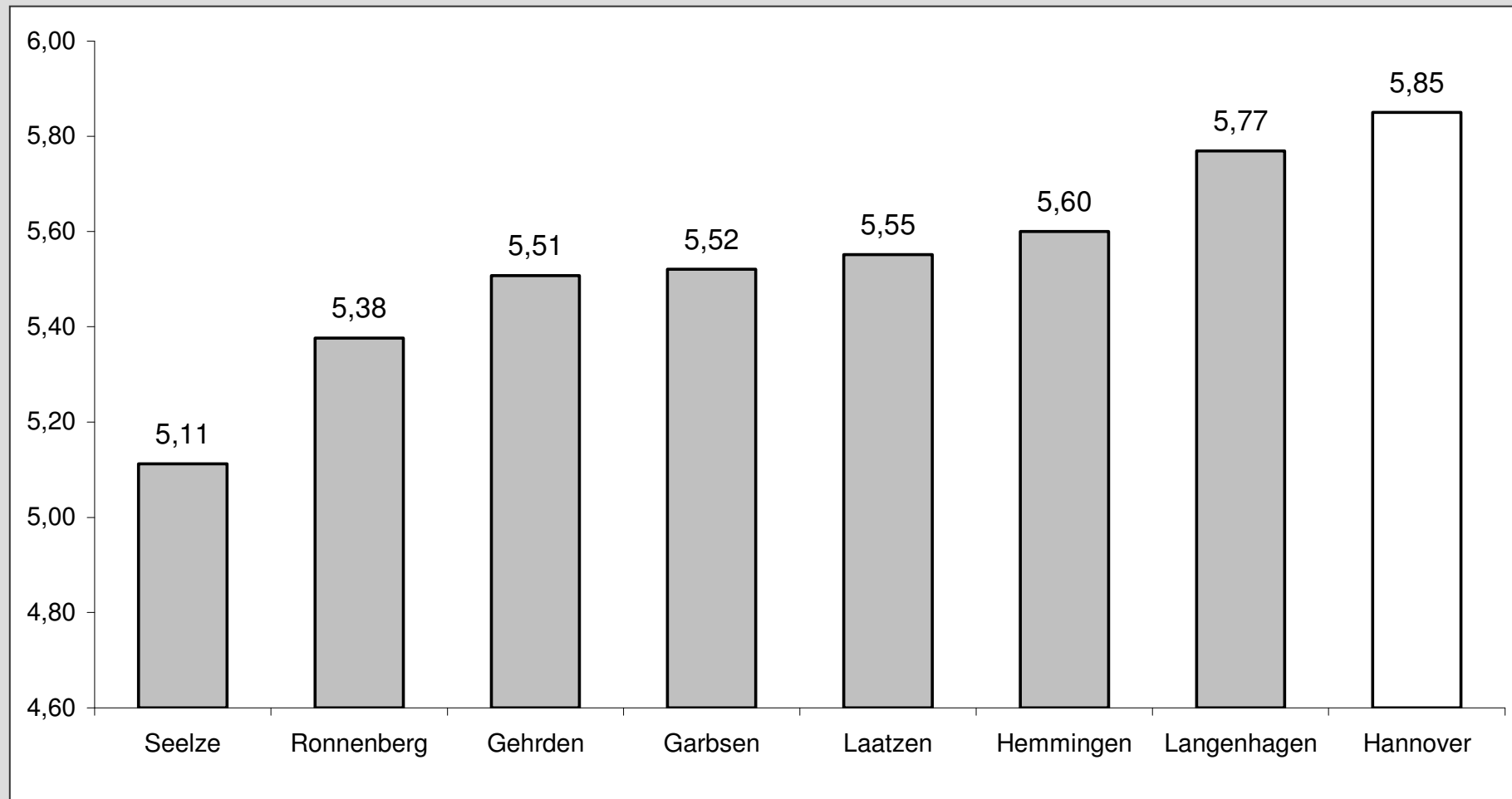
Anvisierte Mietpreise für Mietwohnungen in €/m² in den Stadtteilen der Landeshauptstadt 2007/2008



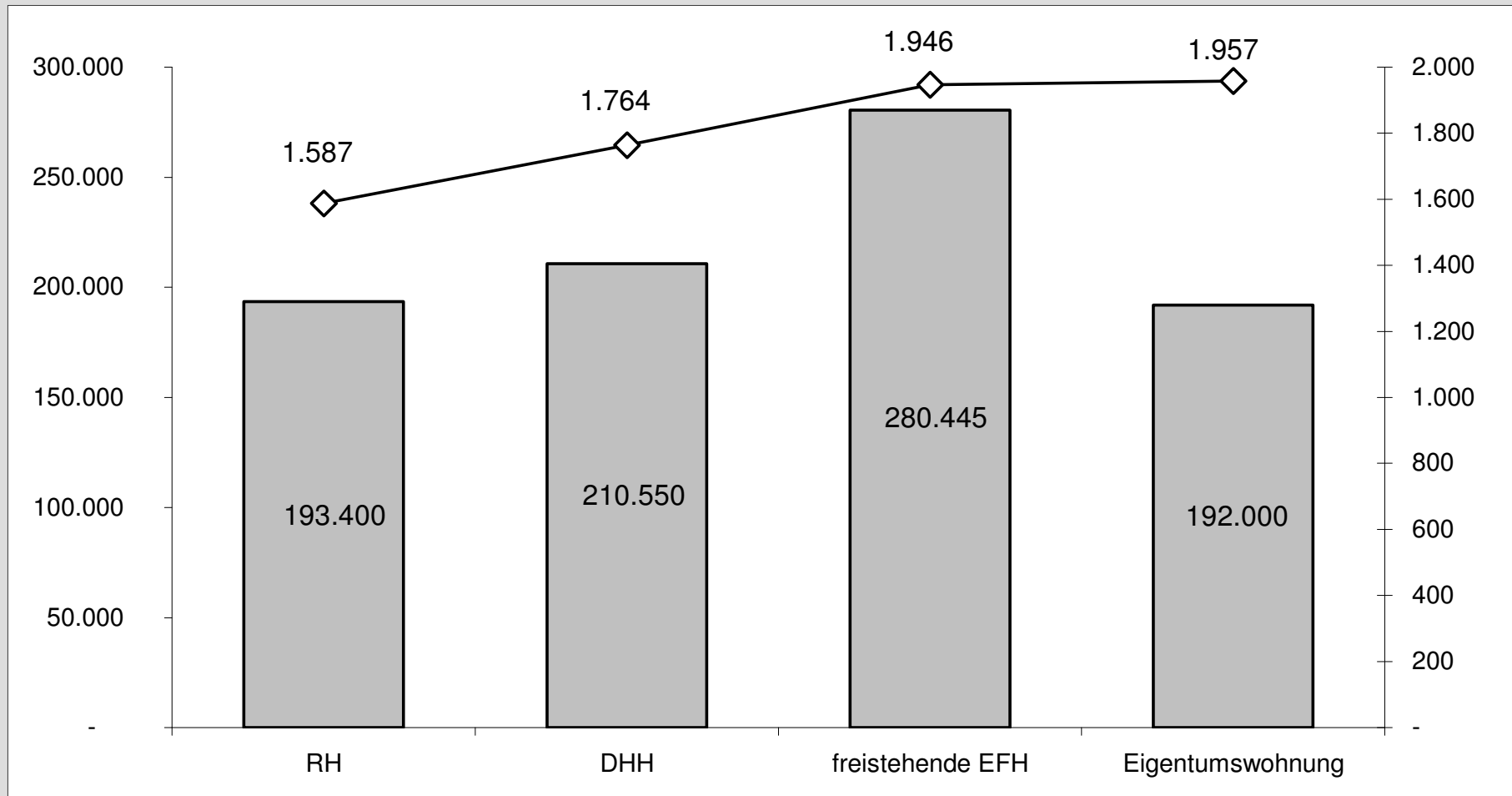
Wohnungsangebote, die die Hartz IV Kriterien erfüllen



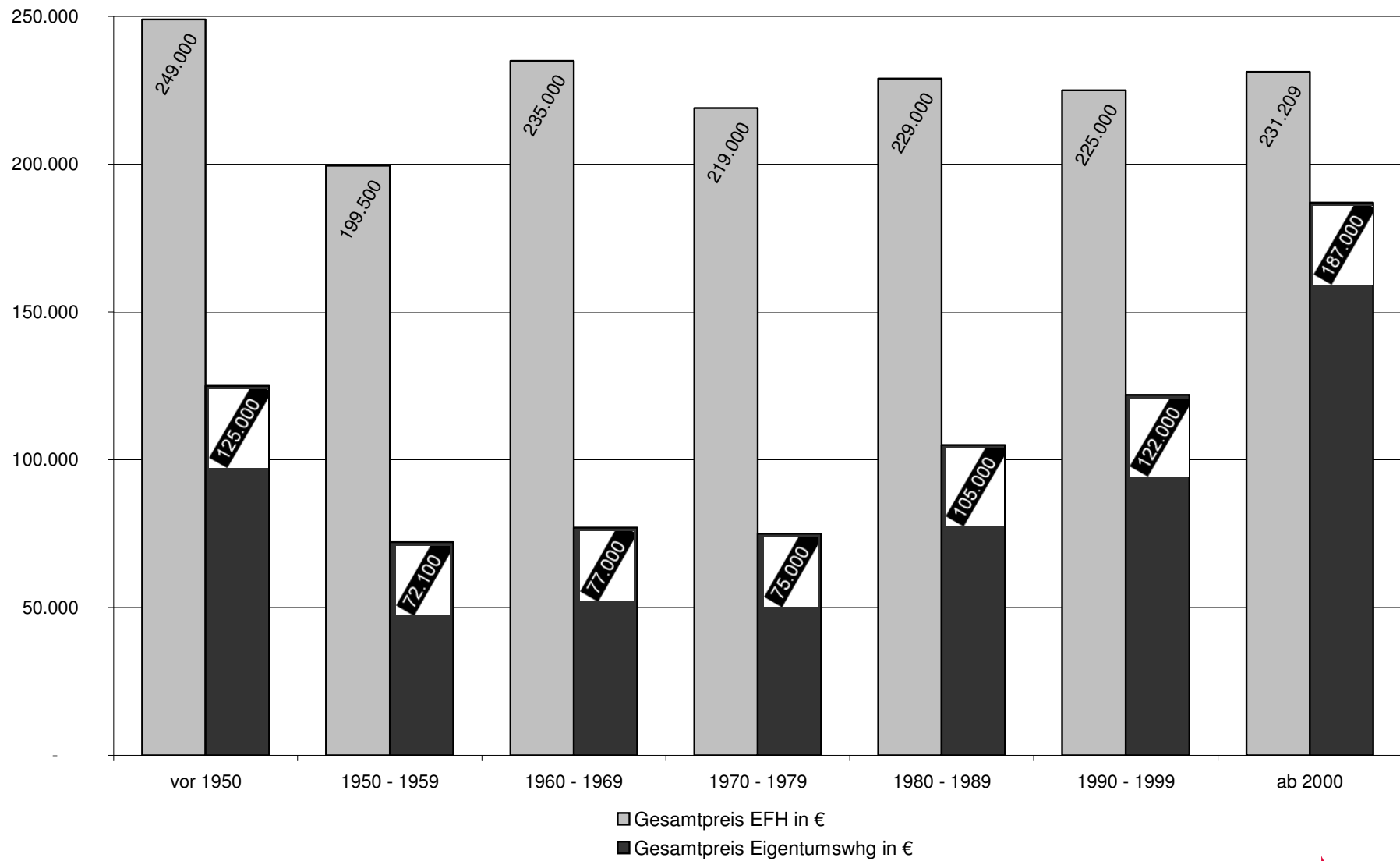
Vergleich der anvisierten Mietpreise im Umland und in Hannover



Anvisierte Kaufpreise für Neubauobjekte



Angebotskaufpreise je Baualtersklasse



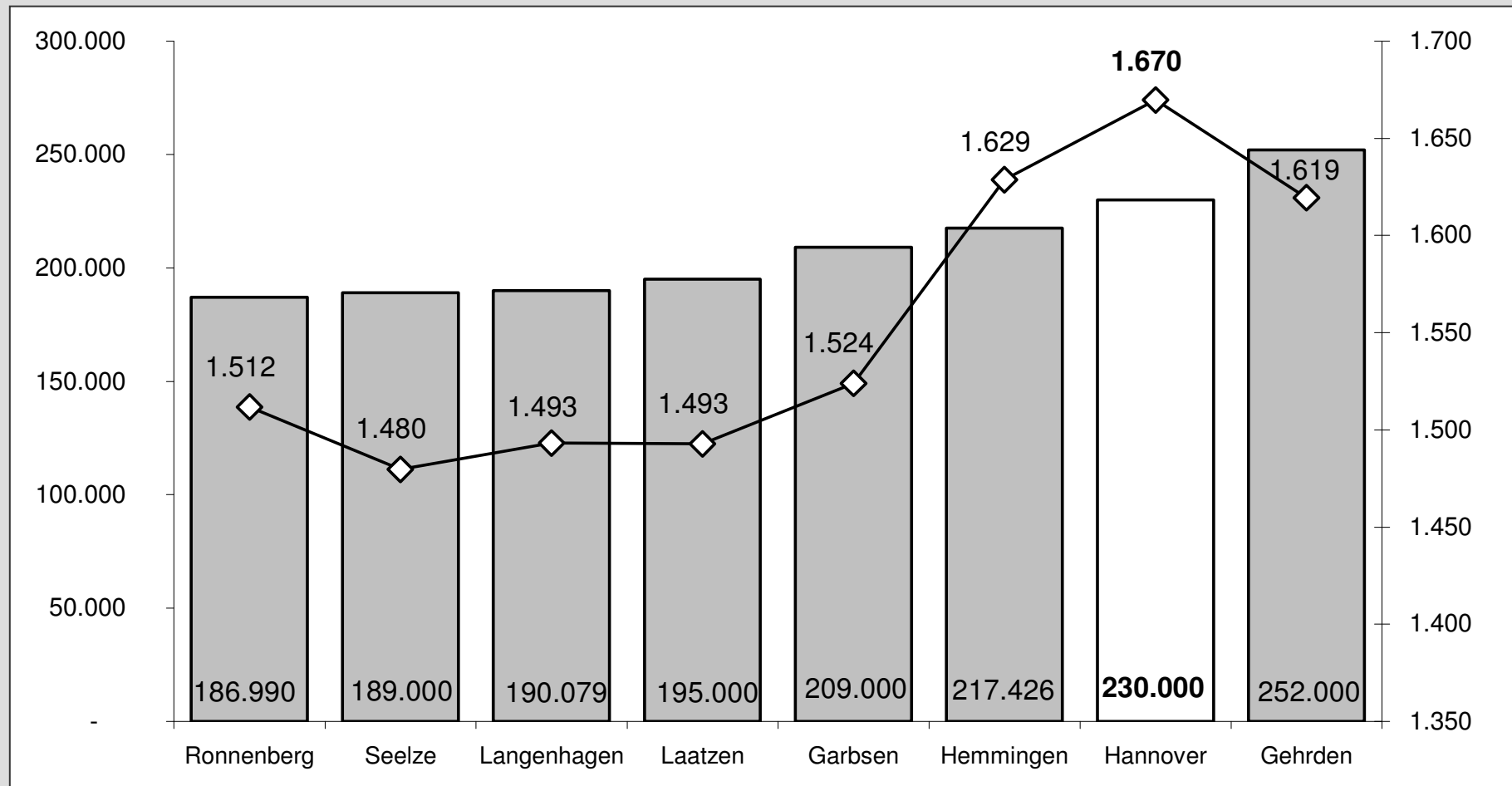
[illegible]

Anvisierte Kaufpreise für

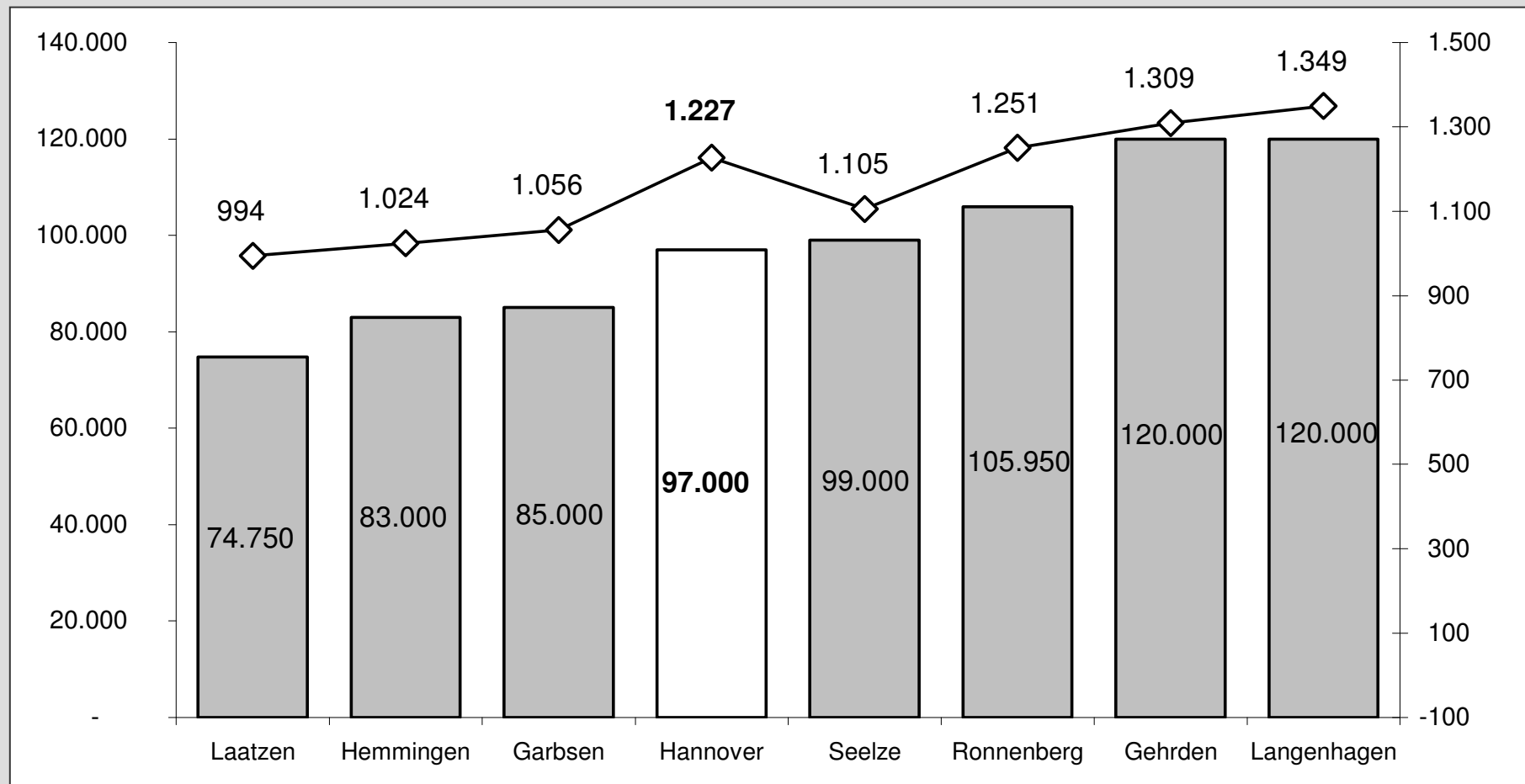
Stadt Hannover: 229.000 €



Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umland und in Hannover



Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Umland und in Hannover



Fazit

**Der Hannoversche Wohnungs- und Immobilienmarkt ist nach wie vor entspannt.
Die Landeshauptstadt gehört im Großstädtevergleich zu den preiswerteren Wohnstandorten.**

Angebotsanalysen bewerten die Frage, wie viel Miete für eine Wohnung verlangt werden kann.

- Mittlere Angebotsmiete: 5,85 €/m², +0,7 % seit 2007
- (Preiswerte) kleine und große Mietwohnungen: Teurer und seltener
- „Durchschnittswohnung“: 3 Zimmer, 60 bis 75 m², mittlere Angebotsmiete 5,68 €/m²

Anvisierte Kaufpreise des Wohnimmobilienmarktes spiegeln die Anbietervorstellungen wider.

- Kaufpreisangebot für ein fEFH: 299.000 €, +1,4 % seit 2007
Bestandsobjekte (310.000 €) werden teurer angeboten als Neubauobjekte (280.445 €).
- Kaufpreisangebot für eine Eigentumswohnung: 97.000 €, -0,6 % seit 2007
Bestandsobjekte (89.500 €) preiswerter als neue Eigentumswohnungen (192.000 €)
- Regionsvergleich: LH liegt im Mittelfeld bei Kaufpreisangeboten für

Vergleich der Angebotsmieten in den Großstädten der Bundesrepublik

Landeshauptstadt Hannover

(1. Quartal 2008 auf Basis von Empirica/ IDN Immodaten GmbH)

| Stadt | Median €/m ² | Rang in der Städteliste |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| München | 11,25 | 1 |
| Frankfurt am Main | 9,95 | 2 |
| Stuttgart | 8,65 | 4 |
| Köln | 8,08 | 9 |
| Hamburg | 8,03 | 10 |
| Wiesbaden | 8,00 | 11 |
| Düsseldorf | 7,53 | 13 |
| Bonn | 7,50 | 14 |
| Nürnberg | 6,72 | 27 |
| Bremen | 5,85 | 46 |
| LH Hannover | 5,80* | 47 |
| Dresden | 5,51 | 66 |
| Essen | 5,47 | 67 |
| Dortmund | 5,21 | 80 |
| Leipzig | 4,94 | 94 |
| Duisburg | 4,86 | 99 |

* 5,80 €/m² beträgt die mittlere Angebotsmiete für die LH allein im 1. Quartal 2008 und unterscheidet sich daher von der mittleren Angebotsmiete für das Jahr 2007/2008 (5,85 €/m²), die dieser Untersuchung zu Grunde liegt.

Methodik der Informationsaufbereitung

| | | | |
|---------|--------|-------------|---------|
| 800.000 | | | |
| 600.000 | | | |
| 410.000 | | | |
| 390.000 | | | |
| 385.000 | | | |
| | ←..... | Mittelwert: | 366.000 |
| 340.000 | ←..... | MEDIAN | 340.000 |
| 300.000 | | | |
| 290.000 | | | |
| 210.000 | ←..... | Modalwert | 210.000 |
| 210.000 | | | |
| 100.000 | | | |

Alternative Quellen?

Mieten: Grundstücksmarktbericht 2008-09-02

Bestandsmieten zum Zeitpunkt des Verkaufs des Objektes (Mieterhöhungen und gebundene Mieten des sozialen Wohnungsbaus bleiben außen vor),

normiertes Mietniveau, Altersgruppen wurden so gewählt, das typische Gebäudemerkmale berücksichtigt sind, Lageklassen werden anhand der Höhe der

Bodenrichtwerte definiert, kein amtlicher Mietspiegel, **Darstellung:** Maximum, **Mittelwert**, Minimum

LANDESHAUPTSTADT HANNOVER Stichprobe: 1.561 Mietfälle

- 5 bis 15 Jahre: 6,50 €/m², **6,25 €/m²**, 5,65 €/m² = ab 1990
- 15 bis 30 Jahre: 6,05 €/m², **5,80 €/m²**, 5,25 €/m² = ab 1975 bis unter 1990
- 30 bis 50 Jahre: 5,80 €/m², **5,55 €/m²**, 5,05 €/m² = ab 1955 bis unter 1975
- 50 bis 90 Jahre: 5,70 €/m², **5,35 €/m²**, 4,90 €/m² = vor 1955

Alter: 105, **67**, 4

Lage: 510 €/m², **290 €/m²**, 140 €/m²

Größe: 125 m², **64 m²**, 20 m²

Ausstattung: gut, **mittel**, einfach

REGION HANNOVER Stichprobe: 470 Mietfälle

- 5 bis 15 Jahre: 5,90 €/m², 5,65 €/m², 5,30 €/m² = ab 1990
- 15 bis 30 Jahre: 5,50 €/m², **5,20 €/m²**, 4,90 €/m² = ab 1975 bis unter 1990
- 30 bis 50 Jahre: 5,35 €/m², **5,00 €/m²**, 4,65 €/m² = ab 1955 bis unter 1975
- 50 bis 90 Jahre: 5,05 €/m², 4,80 €/m², 4,60 €/m² = vor 1955

Alter: 105, **45**, 3

Lage: 360 €/m², 155 €/m², 60 €/m²

Größe: 130 m², 69 m², 25 m²

Ausstattung: einfach, **mittel**, gut