

Wohnungsmarktreport Niedersachsen

auf Ebene der LBS Beobachtungsregionen



SVN Sparkassenverband
Niedersachsen

www.svn.de

info@svn.de

Schiffgraben 6-8
30159 Hannover



LBS Landesbausparkasse
NordWest

www.lbs-nw.de

info@lbs-nw.de

Kattenbrookstrift 33
30559 Hannover



empirica regio GmbH

www.empirica-regio.de

info@empirica-regio.de

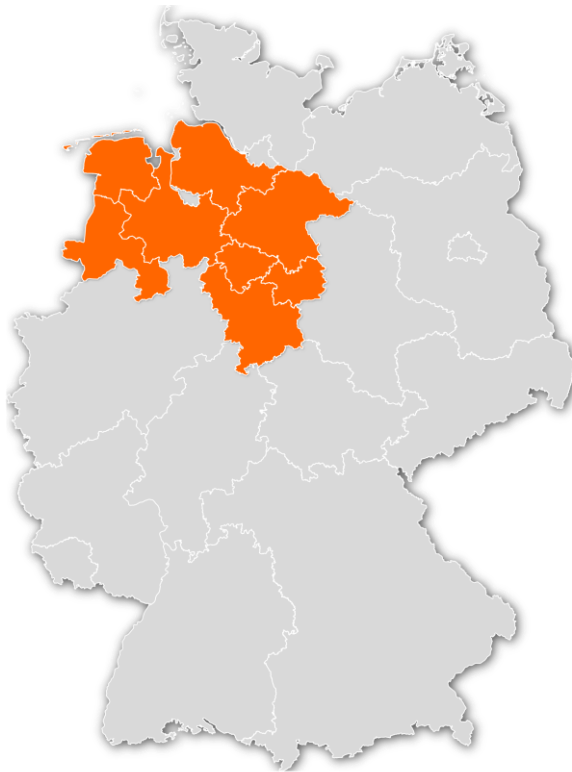
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin

Inhalt

Regionale Einordnung	1
1. Preisentwicklung am Immobilienmarkt.....	2
2. Gebäudebestand, Gebäudeart und Gebäudealter.....	5
3. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen.....	7
4. Demographie	9
5. Arbeitsmarkt.....	12
6. Wohnungsbedarf und -defizit.....	14
7. Pendlerströme und Fahrtzeiten	16
8. Immobilienbesitz (Selbstnutzerquote)	18
9. Erschwinglichkeitsindex.....	20
Methodik und Datengrundlagen	21

REGIONALE EINORDNUNG

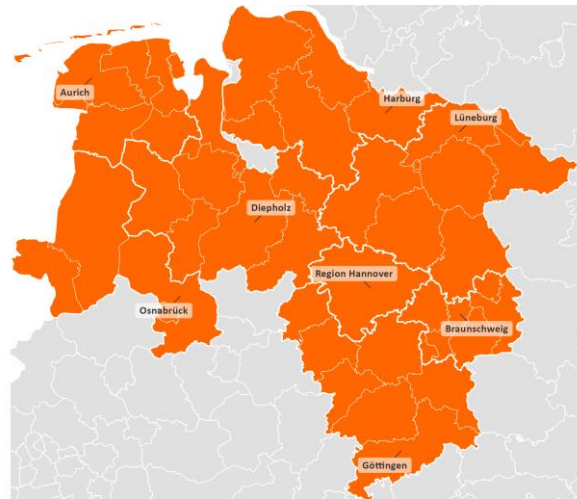
Die vorliegende Kurzstudie betrachtet den Wohnungsmarkt im Untersuchungsraum der LBS-Beobachtungsregionen in und um Niedersachsen. Insgesamt werden 8 LBS-Regionen abgebildet. Die räumliche Abgrenzung der Regionen ist in den nachfolgenden Übersichtskarten dargestellt.



© BKG 2025/ LBS

Abb. 1: Bundesweite Einordnung

Abbildung 1 verortet das Analysegebiet im bundesweiten Kontext. Abbildung 2 zeigt die Untersuchungsregion im Detail und ordnet sie in die Kreisstruktur ein. Die dargestellten Auswertungen kombinieren Angebotsdaten (Basis: VALUE-Marktdatenbank), Strukturdaten (Zensus 2022) sowie Regionaldaten (empirica regio).



© BKG 2025/ LBS

Abb. 2: Regionale Einordnung

Der Untersuchungsraum umfasst 69 Kreise und 1070 Gemeinden (vgl. Abb. 2). Zu den bevölkerungsstärksten Kreisen und kreisfreien Städten im Untersuchungsraum zählen die Region Hannover, Osnabrück und das Emsland.



Bevölkerung
8 Mio.



Arbeitsmarkt
3,15 Mio.



Gebäudebestand
4,12 Mio. Whg.



Pendler
Einpendler: 276.578
Auspendler: 438.449



**Baugenehmigungen
und -fertigstellungen**
G: 20 Tsd.
F: 22,6 Tsd.



**Ø-Kaufpreis
(EZFH Bestand)**
349 Tsd. €
2.184 €/m²



Selbstnutzerquote
50,4 %



Erschwinglichkeit
EZFH 5,6×
ETW 3,1×
(Jahreseinkommen)

1. Preisentwicklung am Immobilienmarkt

Im Bestandsmarkt (2. Halbjahr 2025) zeigen sich deutliche Preisunterschiede zwischen den LBS-Regionen. Der aggregierte Median-Kaufpreis über alle Regionen liegt für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) bei 339.000 € (2.158 €/m²). Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH / DHH) liegen bei 289.000 € (2.427 €/m²). Eigentumswohnungen (ETW, Bestand) werden im Median für 205.000 € angeboten (2.789 €/m²).

Median-Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand)

im 2. HJ 2025 auf Ebene der LBS-Beobachtungsregionen

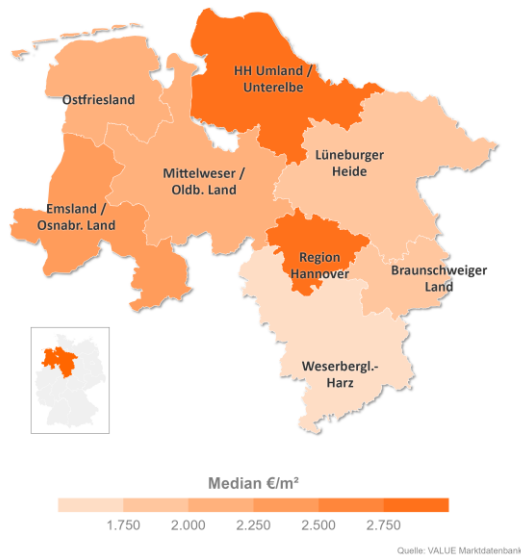


Abb. 3: Preisniveau EZFH (Bestand) – Median Kaufpreis je Objekt (2025H2)

Median-Kaufpreise Reihenhäuser & DHH (Bestand)

im 2. HJ 2025 auf Ebene der LBS-Beobachtungsregionen

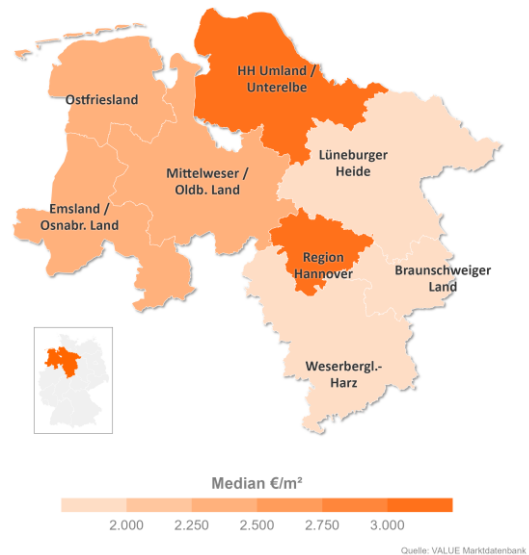


Abb. 5: Preisniveau RH / DHH (Bestand) – Median Kaufpreis je Objekt (2025H2)

Entwicklung Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand)

Zeitverlauf 2021–2025 in Niedersachsen (Euro/m²)

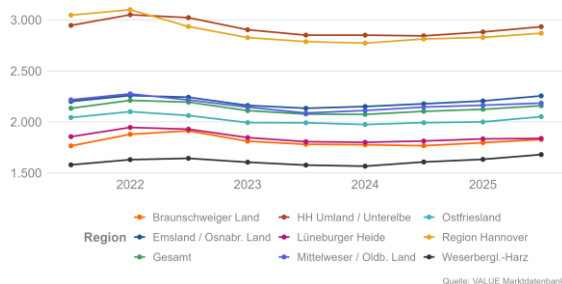


Abb. 4: Preisentwicklung EZFH (Bestand) – Median Kaufpreis je Objekt (2021H2–2025H2)

Entwicklung Kaufpreise Reihenhäuser & DHH (Bestand)

Zeitverlauf 2021–2025 in Niedersachsen (Euro/m²)

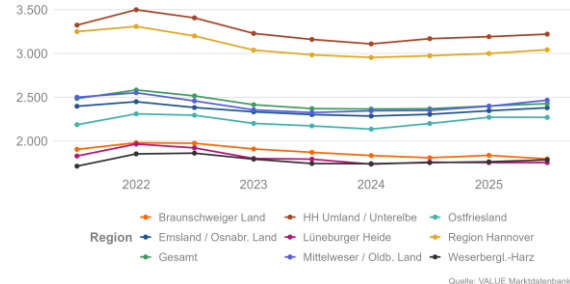


Abb. 6: Preisentwicklung RH / DHH (Bestand) – Median Kaufpreis je Objekt (2021H2–2025H2)

Die Karten (Abb. 3, 5, 7 und 9) verdeutlichen die räumliche Differenzierung der Kauf- und Mietpreise (dargestellt in €/m²). Für EZFH (Abb. 3) reicht die Spanne der regionalen Median-Objektpreise von etwa 275.000 € bis 451.714 €. RH / DHH (Abb. 5) zeigen ähnliche räumliche Muster. Auch bei ETW (Abb. 7) und den Bestandsmieten (Abb. 9) weisen die Preisniveaus deutliche Lagegradienten auf.

Die Trenddiagramme zeigen die Entwicklung im Zeitraum 2. Halbjahr 2021–2. Halbjahr 2025. Im letzten verfügbaren Jahresvergleich verändern sich die Kaufpreise (je m²) für EZFH um +2,6 % und für RH / DHH um +2,4 %.

Median-Kaufpreise Eigentumswohnungen (Bestand)

im 2. HJ 2025 auf Ebene der LBS-Beobachtungsregionen

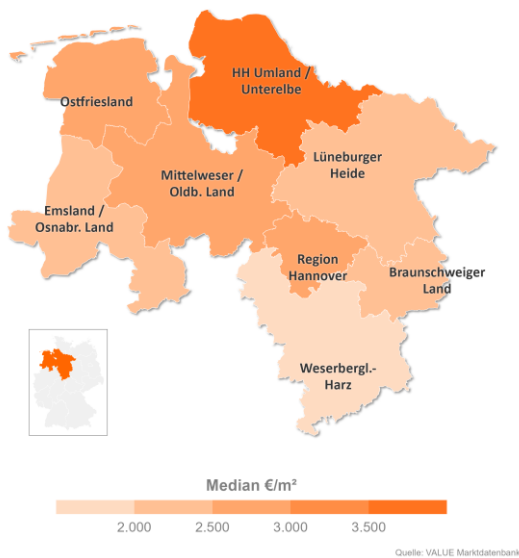


Abb. 7: Preisniveau ETW (Bestand) – Median Kaufpreis je m² (2025H2)

Entwicklung Kaufpreise Eigentumswohnungen (Bestand)

Zeitverlauf 2021-2025 in Niedersachsen (Euro/m²)

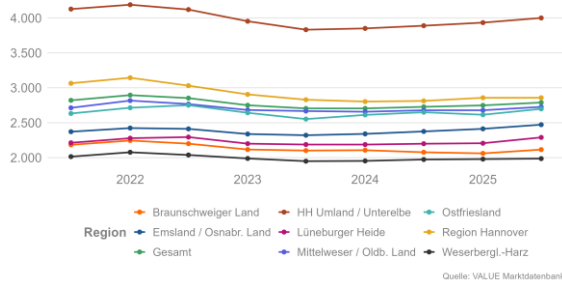


Abb. 8: Preisentwicklung ETW (Bestand) – Median Kaufpreis je m² (2021H2–2025H2)

Median-Mietpreise Wohnungen (Bestand)

im 2. HJ 2025 auf Ebene der LBS-Beobachtungsregionen

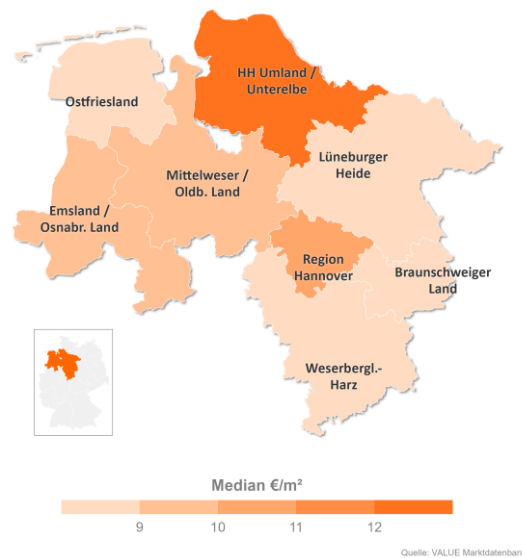


Abb. 9: Mietniveau Wohnungen (Bestand) – Median Nettokaltmiete je m² (2025H2)

Entwicklung Mietpreise Wohnungen (Bestand)

Zeitverlauf 2021-2025 in Niedersachsen (Euro/m²)

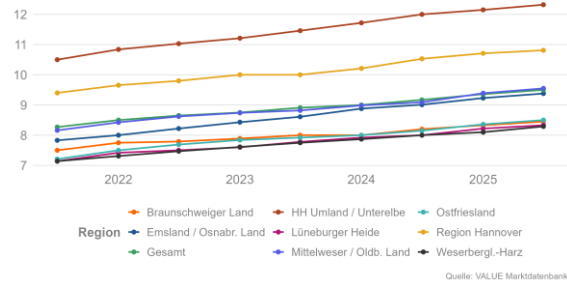
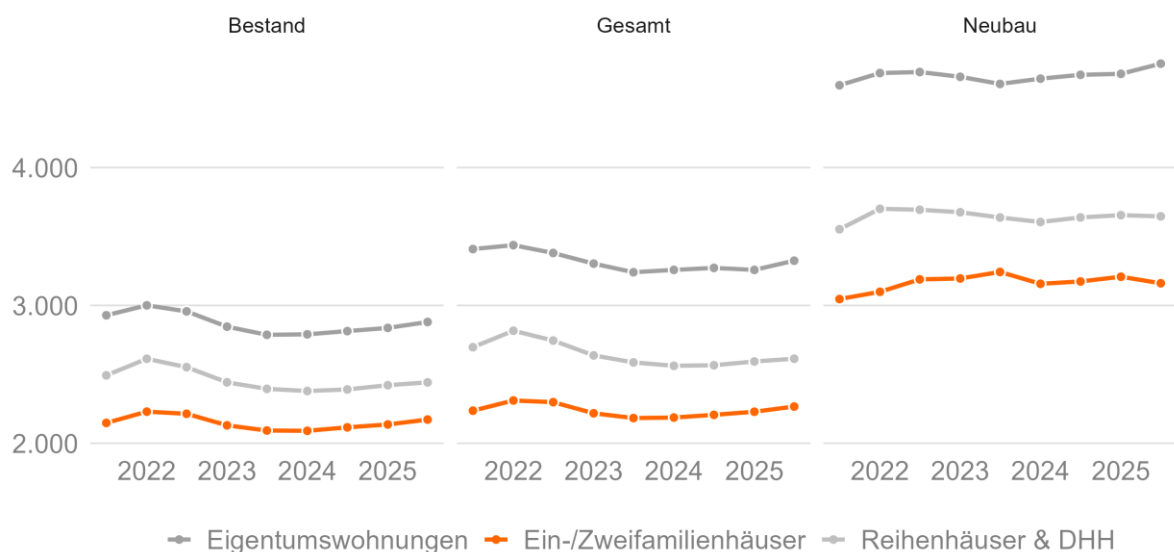


Abb. 10: Mietentwicklung Wohnungen (Bestand) – Median Nettokaltmiete je m² (2021H2–2025H2)

Der Markt für Mietwohnungen (Abb. 9 und 10) zeigt im Bestand aktuell ein Median-Preisniveau von 9,5 €/m² (Nettokaltmiete). Im Jahresvergleich entwickelten sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen um +2,3 %, während sich die Bestandsmieten um +3,6 % veränderten.

Kaufpreise im Segment-Vergleich

Durchschnittliche Preise in Niedersachsen - Nach Märkten



Quelle: empirica regio

Abb. 11: Segmentvergleich Kaufpreise pro m² (Bestand) – Entwicklung im Überblick (2021H2–2025H2)

Der Segmentvergleich (Abb. 11) stellt die Kaufpreise (je m²) für EZFH, RH / DHH und ETW gegenüber und differenziert nach Marktsegmenten. Im Bestandsmarkt liegt das Preisniveau von EZFH um rund 11 % unter dem von RH / DHH und um rund 23 % unter dem von Eigentumswohnungen. Im Gesamtmarkt zeigt sich ein vergleichbares Bild (EZFH liegt 13 % unter RH / DHH und 31 % unter ETW).

Bei differenzierter Betrachtung der Baualtersklassen wird der Preisabstand zwischen neu errichteten und bestehenden Objekten deutlich. Im Neubausegment werden für Ein- und Zweifamilienhäuser aktuell im Median 406.374 € (3.069 €/m²) aufgerufen. Neugebaute RH / DHH liegen bei 450.000 € (3.550 €/m²) und Eigentumswohnungen im Neubau bei 384.500 € (4.482 €/m²). Da die absoluten Angebotspreise im Bestandsmarkt naturgemäß niedriger ausfallen (vgl. Seite 2), ergeben sich über den gesamten Markt hinweg (Bestand und Neubau aggregiert) mittlere Kaufpreise von 349.000 € (2.250 €/m²) für EZFH, 305.000 € (2.596 €/m²) für RH / DHH sowie 249.000 € (3.261 €/m²) für ETW.

2. Wohnungsbestand, Gebäudeart und Gebäudealter

Der Wohnungsbestand in den betrachteten LBS-Regionen umfasst zum Bezugsjahr 2022 insgesamt 4,12 Mio. Wohnungen. Davon entfallen rund 55,8 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH; inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften) und 41,3 % auf Mehrfamilienhäuser (MFH). Abbildung 12 veranschaulicht die Variation des absoluten Wohnungsbestands über die betrachteten Regionen.

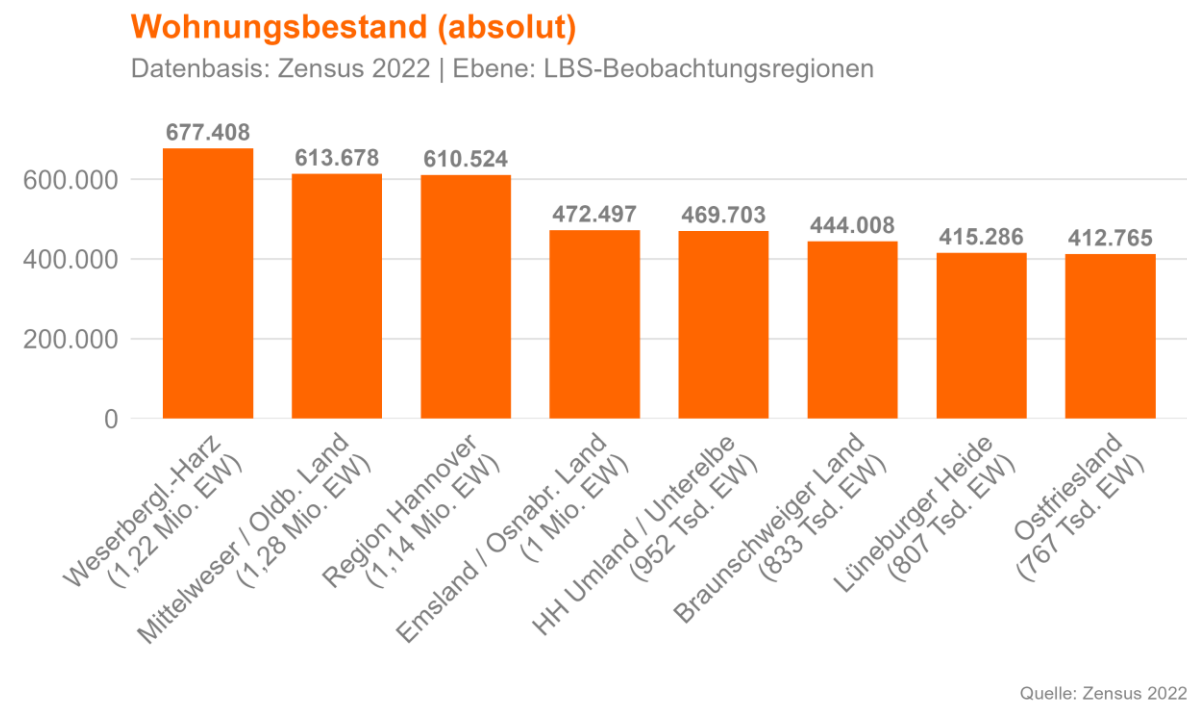


Abb. 12: Wohnungsbestand nach LBS-Regionen – absolute Werte (Bezugsjahr 2022)

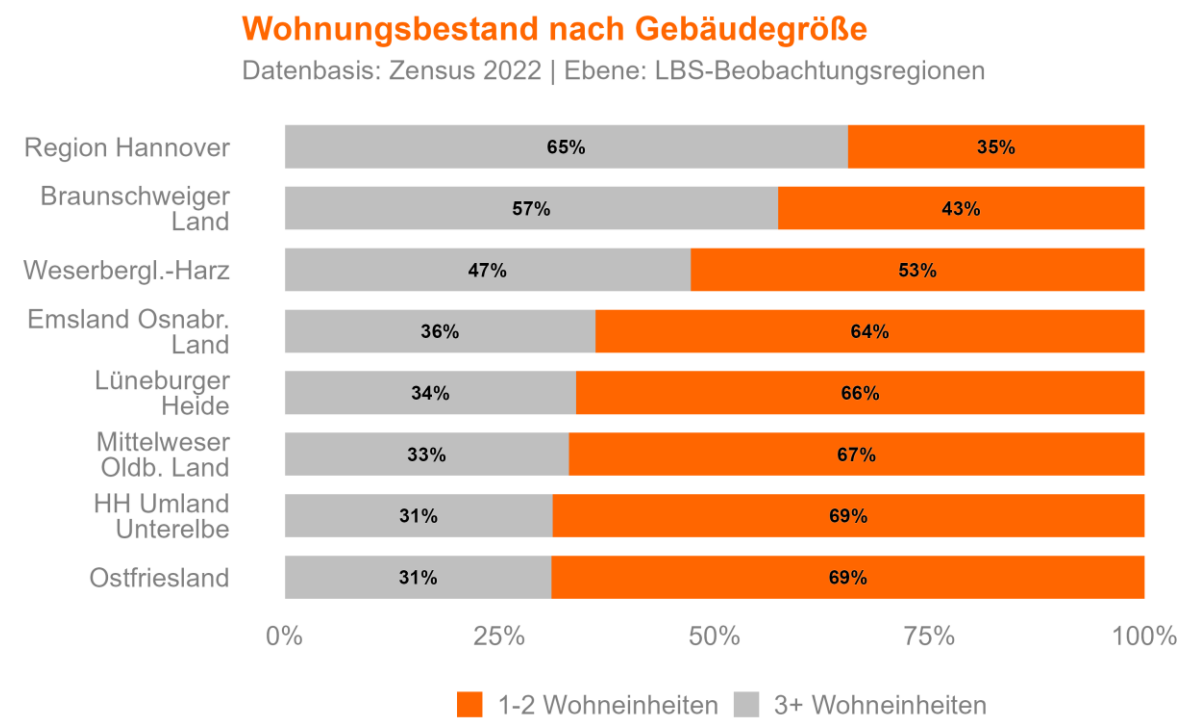


Abb. 13: Wohnungsbestand nach Gebäudegröße – 1–2 vs. 3+ Wohneinheiten (Bezugsjahr 2022)

Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 1-2 WE

Datenbasis: Zensus 2022 | Ebene: LBS-Beobachtungsregionen

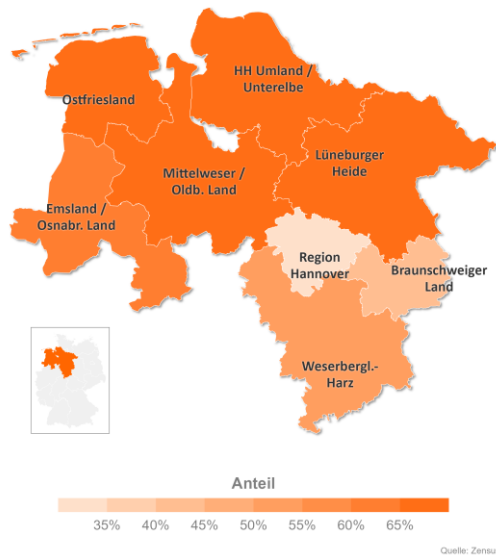


Abb. 14: Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit 1–2 Wohneinheiten (Bezugsjahr 2022)

Anteil Wohnungen in Gebäuden mit 3+ WE

Datenbasis: Zensus 2022 | Ebene: LBS-Beobachtungsregionen

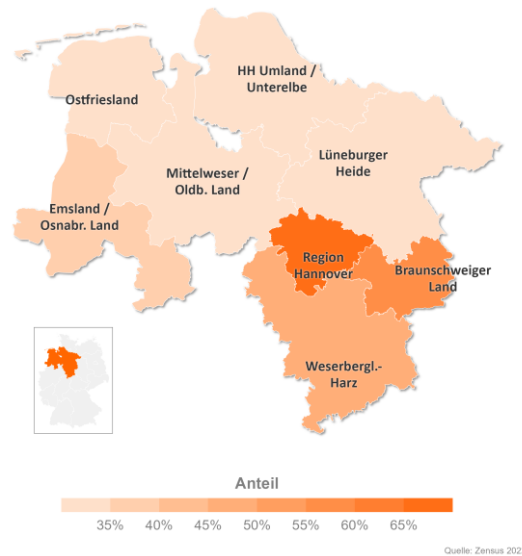
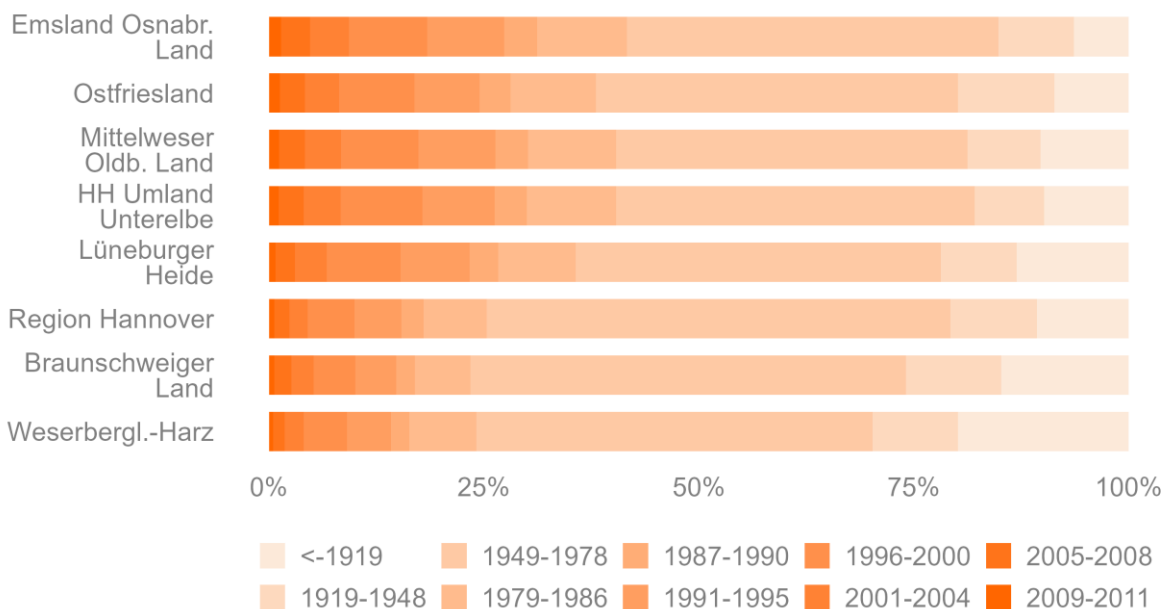


Abb. 15: Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit 3+ Wohneinheiten (Bezugsjahr 2022)

Nach Gebäudegröße entfallen 57,2 % des Bestands auf 1–2 Wohneinheiten und 42,8 % auf 3 oder mehr Wohneinheiten (Abb. 13–15). Beim Baualter (Bezugsjahr 2011¹) dominiert die Baualtersklasse 1949–1978 mit 45,5 % (Abb. 16). Altbauwohnungen (vor 1919) machen im Mittel 12,1 % aus, neuere Wohnungen (ab 1991) rund 20,9 %.

Altersstruktur der Wohngebäude

Datenbasis: Zensus 2022 | Ebene: LBS-Beobachtungsregionen



Quelle: Zensus 2011

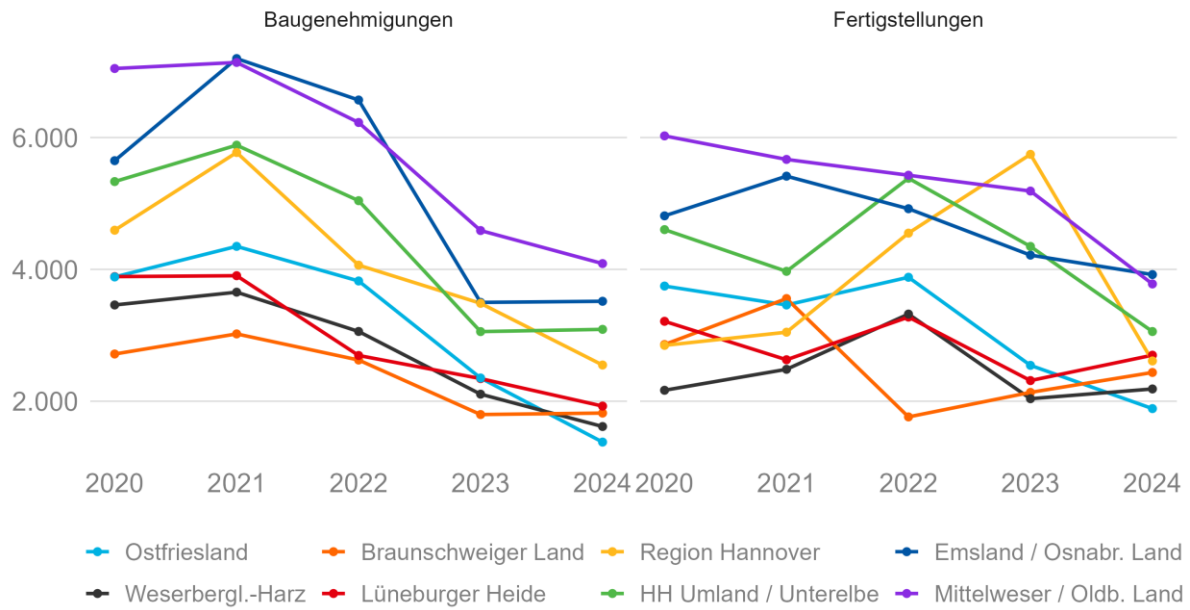
Abb. 16: Baualtersstruktur des Wohnungsbestands – Verteilung nach Baujahresklassen (Bezugsjahr 2011)

¹Die Baujahresklassen basieren auf dem letzten verfügbaren Stand (Zensus 2011). Die Baujahresklassen wurden im Zensus 2022 nicht erneuert, sind aber weiterhin aktuell.

3. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Bauaktivität (Gesamt)

Inkl. Bestand | Ebene: LBS-Beobachtungsregionen



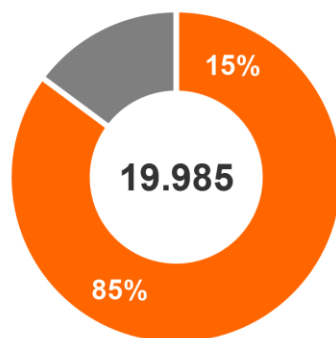
Quelle: empirica regio

Abb. 17: Baugenehmigungen und Fertigstellungen (Gesamt) – Zeitreihe 2020–2024 (absolute Werte)

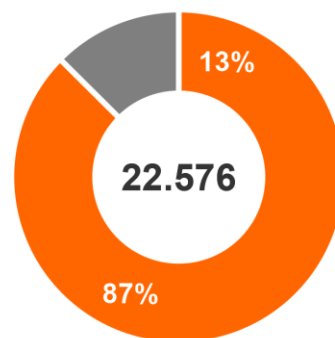
Herkunft der neuen Wohnungen

Anteil Neubau vs. Baumaßnahmen am Bestand (Jahr: 2024)

Baugenehmigungen



Fertigstellungen



■ Bestand ■ Neubau

Quelle: empirica regio
 Bestand = Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
 Zahl in der Mitte: Alle Maßnahmen gesamt

Abb. 18: Herkunft der Wohnungen (2024): Anteil Neubau vs. Maßnahmen am Bestand

Die Zeitreihe (Abb. 17) bildet die Entwicklung der gesamten Bauaktivität (inkl. Maßnahmen im Bestand) im Zeitraum 2020–2024 ab. Die Zahl der Baugenehmigungen insgesamt sinkt von 36,6 Tsd. auf 20 Tsd. (–45,4 %). Auch die Fertigstellungen insgesamt gehen von 30,3 Tsd. auf 22,6 Tsd. zurück (–25,4 %). Betrachtet man die Herkunft der neuen Wohnungen im Jahr 2024, entfallen bei den Genehmigungen 85,2 % auf den reinen Neubau (Abb. 18). Innerhalb dieses reinen Neubausegments dominieren wiederum die Mehrfamilienhäuser mit einem Anteil von 60,6 %.

Die Karten (Abb. 19/20) verdeutlichen die regionalen Unterschiede der letzten fünf Jahre bei der gesamten Bautätigkeit. Bei den Genehmigungen reicht die Veränderung von –64,5 % (Ostfriesland) bis –33 % (Braunschweiger Land). Bei den Fertigstellungen reicht die Spannweite von –49,6 % (Ostfriesland) bis +0,9 % (Weserberggl.-Harz).

Entwicklung Baugenehmigungen (Gesamt)

Entwicklung 2020-2024 (in %) auf Ebene der LBS-Beobachtungsregionen

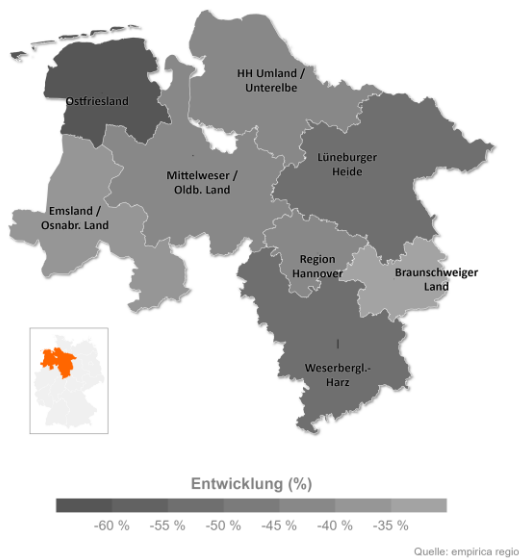


Abb. 19: Baugenehmigungen (Gesamt) – Veränderung 2020–2024 nach LBS-Regionen

Entwicklung Fertigstellungen (Gesamt)

Entwicklung 2020-2024 (in %) auf Ebene der LBS-Beobachtungsregionen

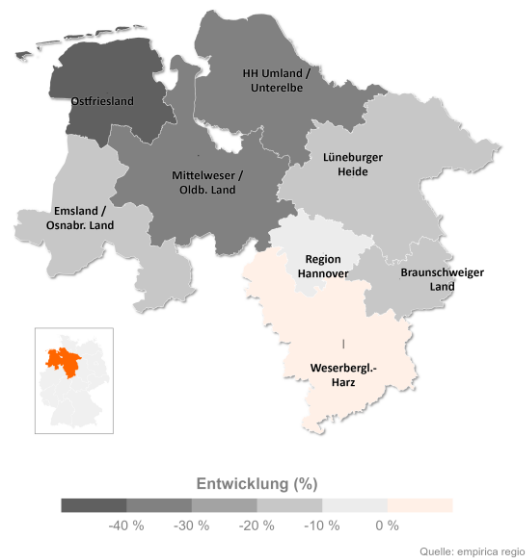


Abb. 20: Baufertigstellungen (Gesamt) – Veränderung 2020–2024 nach LBS-Regionen

4. Demographie

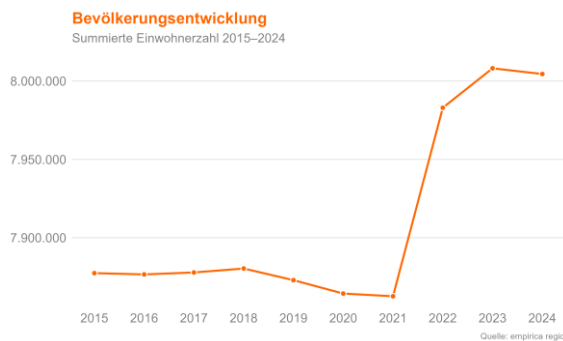


Abb. 21: Bevölkerungsentwicklung 2015–2024 (absolute Werte)

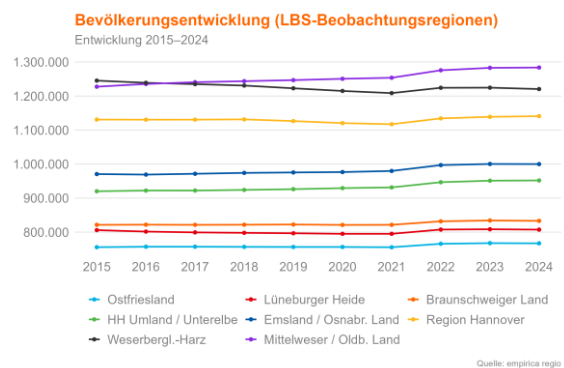


Abb. 22: Bevölkerungsentwicklung nach Regionen 2015–2024

Im Jahr 2024 leben im Untersuchungsraum insgesamt 8 Mio. Personen. Im Vergleich zu 2015 entspricht dies einer Veränderung von +127,1 Tsd. (+1,6 %). Die regionale Entwicklung verläuft vergleichbar auf jeweils unterschiedlichen Niveaus (Abb. 21/22): Die stärkste absolute Zunahme weist Mittelweser / Oldb. Land auf (+56,3 Tsd.), während Weserberggl.-Harz rückläufig ist (-24,8 Tsd.). Prozentual am stärksten wächst Mittelweser / Oldb. Land (+4,6 %), während Weserberggl.-Harz den stärksten relativen Rückgang verzeichnet (-2 %).

Natürliche Bevölkerungsbewegung

Geburten, Sterbefälle und Saldo 2015–2024

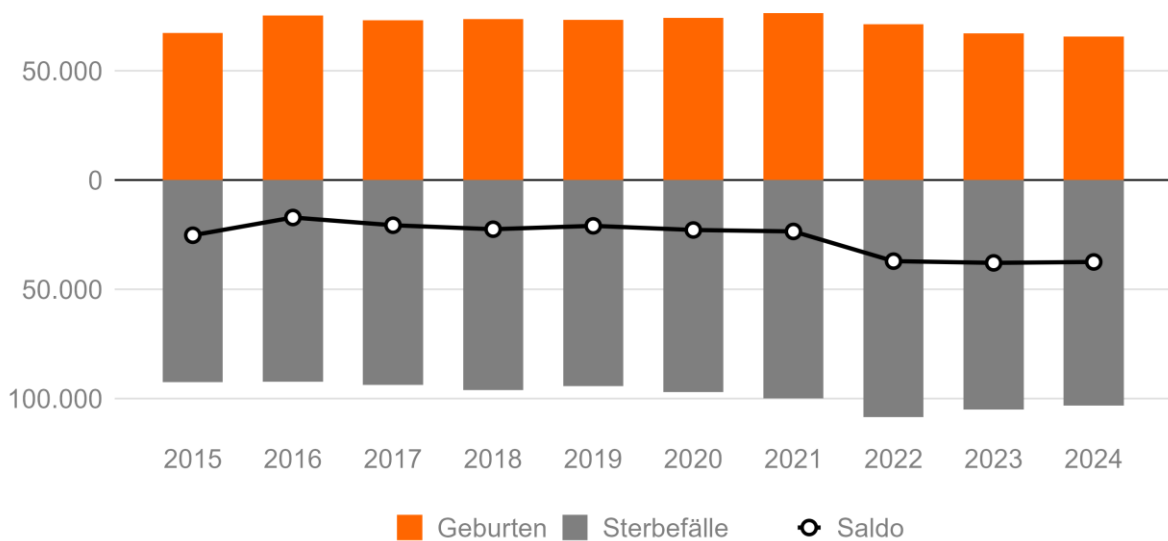
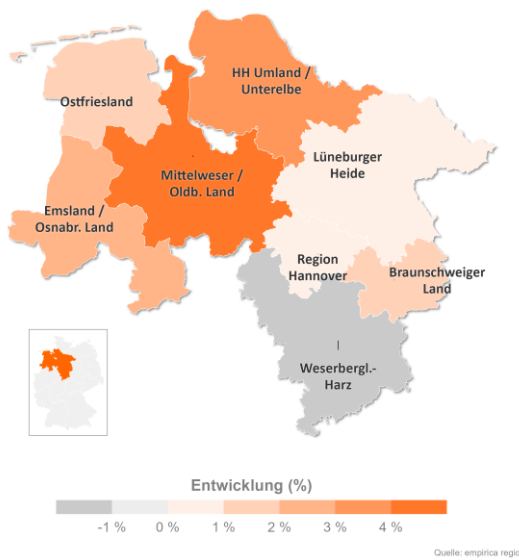


Abb. 23: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungssaldo 2015–2024

Die natürliche Bevölkerungsbewegung im Untersuchungsraum ist negativ (Abb. 23). Im Jahr 2024 stehen 65,6 Tsd. Geburten gegenüber 103,1 Tsd. Sterbefällen; der natürliche Saldo beträgt damit - 37,5 Tsd. Personen. Die räumliche Bevölkerungsentwicklung (Abb. 24) wird daher vor allem durch die Wanderungsbewegungen geprägt: Für das Jahr 2024 zeigt Abb. 25 die regionale Verteilung des Wanderungssaldos. Die höchsten Wanderungsgewinne hatte Region Hannover (6,1 Tsd.), während Emsland / Osnabr. Land die niedrigsten Salden aufweist (2,4 Tsd.).

Bevölkerungsentwicklung

Entwicklung 2015-2024 (%)



Wanderungssaldo

Saldo (2024)

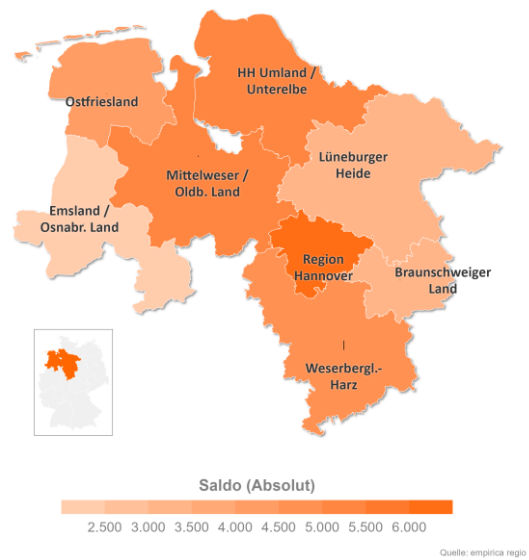


Abb. 24: Bevölkerungsveränderung 2015–2024 nach Regionen

Abb. 25: Wanderungssaldo 2024 nach Regionen

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Personen je Haushalt (2024) | LBS-Beobachtungsregionen

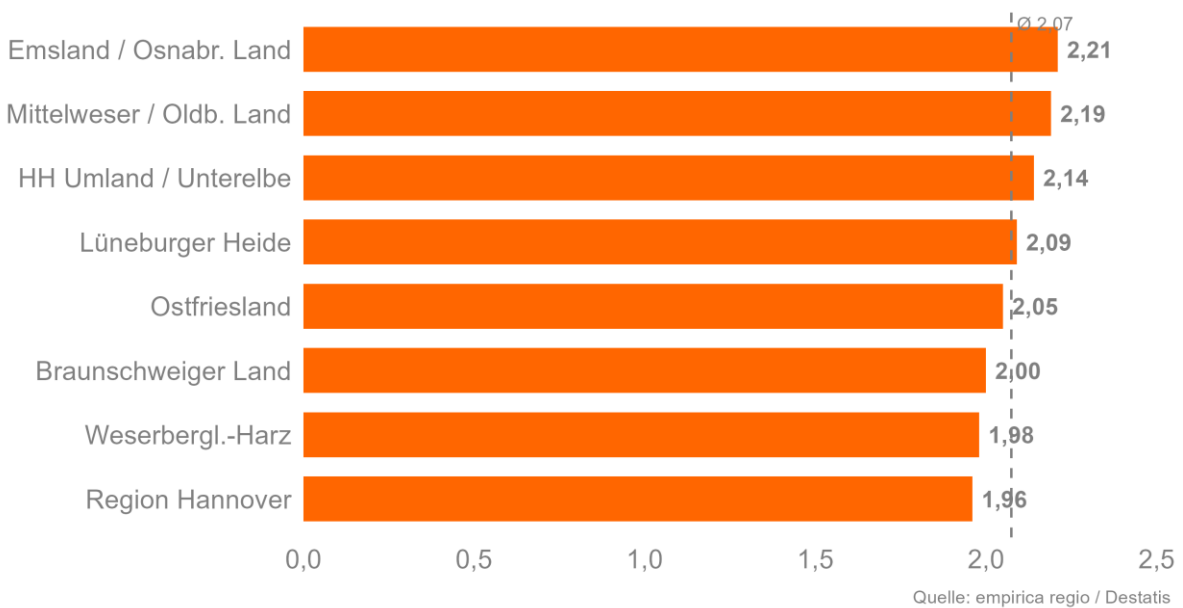
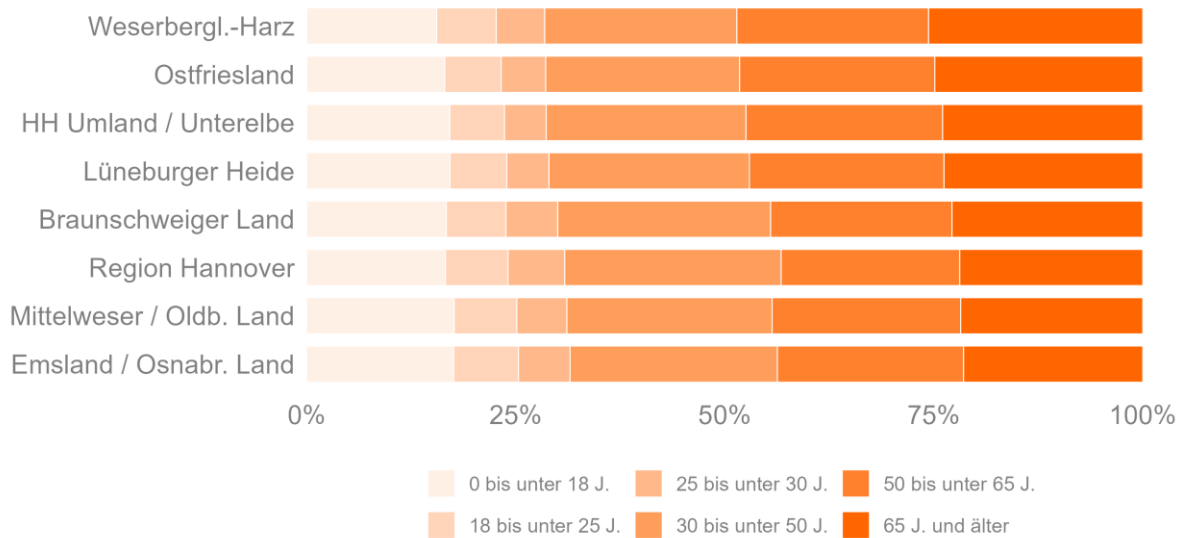


Abb. 26: Haushaltsgrößenstruktur nach LBS-Regionen (2024); gestrichelte Linie = gewichteter Ø aller Regionen

Die durchschnittliche Haushaltsgröße variiert zwischen den Regionen (Abb. 26). Im Mittel liegt sie bei 2,08 Personen je Haushalt. Die größten Haushalte finden sich in Emsland / Osnabr. Land (2,21), die kleinsten in Region Hannover (1,96). Städtisch geprägte Regionen weisen tendenziell kleinere Haushalte auf, was auf einen höheren Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten zurückgeht. In ländlichen Teilräumen dominieren größere Haushalte, die häufig Familien mit Kindern oder Mehrgenerationenkonstellationen abbilden.

Altersstruktur der Bevölkerung

Anteile nach Regionen (2024) | Sortiert nach Anteil 65+



Quelle: empirica regio / Destatis

Abb. 27: Altersstruktur der Bevölkerung nach Regionen (2024)

Ergänzend zur Haushaltsgröße gibt die Altersstruktur wichtige Hinweise auf zukünftige Wohnbedarfe. Ein hoher Anteil der Altersgruppe '65 Jahre und älter' deutet auf starke Remanenzeffekte hin: Ältere Haushalte verbleiben oft auch nach Auszug der Kinder im großen Ein- und Zweifamilienhaus, was den Ersatzbedarf (Neubaunachfrage) aufrechterhält, da Bestandsimmobilien nicht für junge Familien frei werden.

5. Arbeitsmarkt

Im Jahr 2025 waren in den betrachteten LBS-Regionen insgesamt 3,15 Mio. Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Über die letzten fünf Jahre ergibt sich daraus im gewichteten Mittel ein Wachstum von +2,9 %. Zuletzt (2024) liegt die Zahl der Bürobeschäftigten bei 1,06 Mio., damit wachsen diese im 5-Jahresvergleich um +6 %. Die Wirtschaftsstruktur ist dienstleistungsgeprägt (Abb. 28): Im Mittel entfallen 72,4 % auf Dienstleistungen, 26,1 % auf das produzierende Gewerbe und 1,5 % auf den Sektor der Land- und Forstwirtschaft.

Sektorenverteilung

Durchschnittliche Anteile über alle LBS-Beobachtungsregionen (2025)

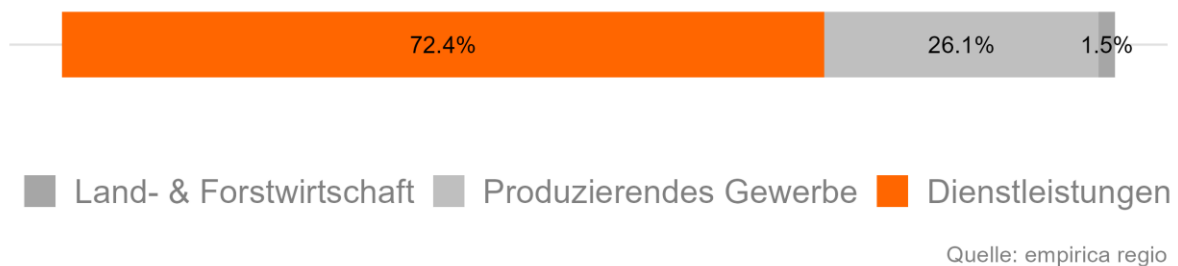


Abb. 28: Sektorenverteilung (2025): durchschnittliche Anteile über die LBS-Regionen

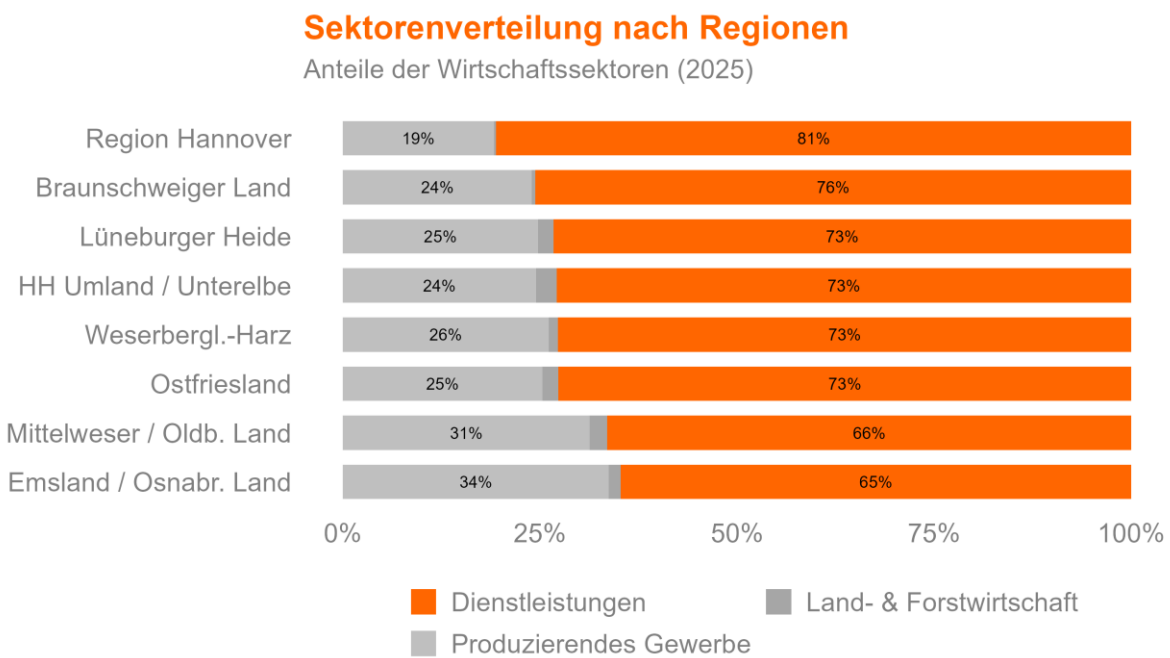
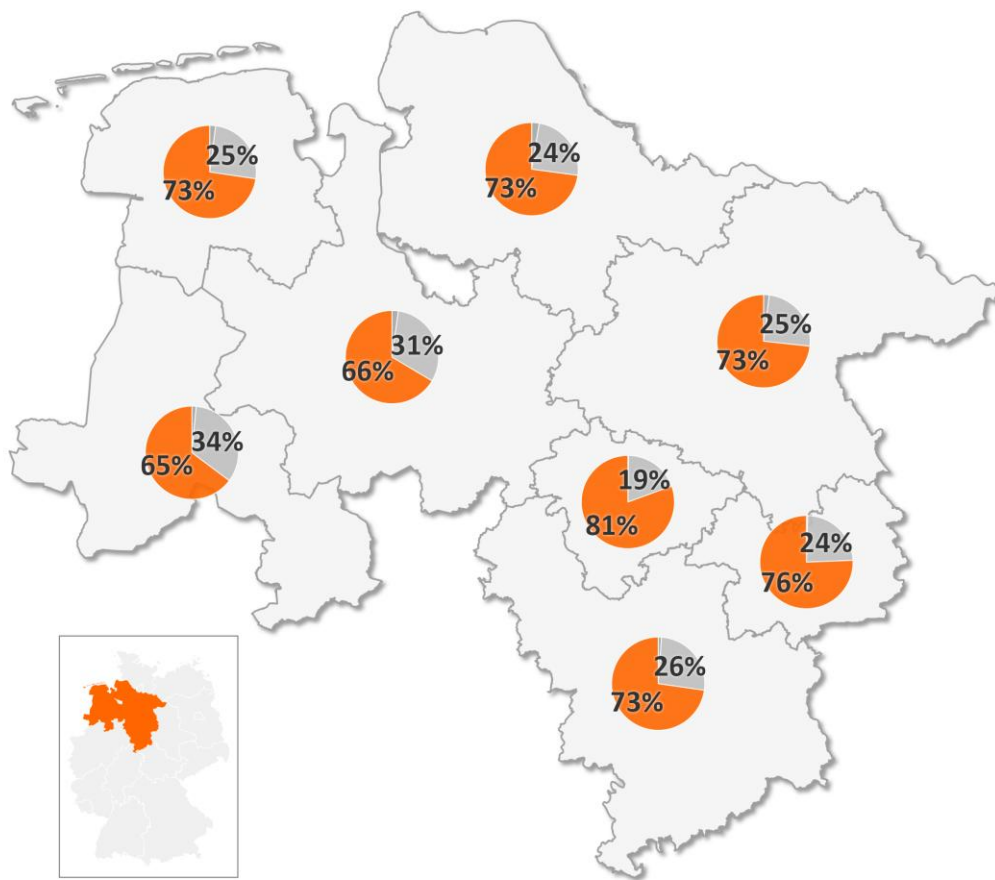


Abb. 29: Sektorenverteilung (2025): Anteile nach LBS-Regionen

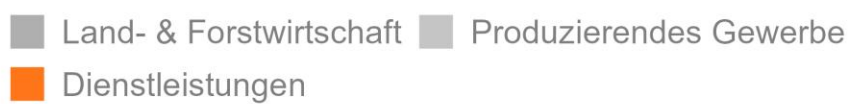
Die sektorale Struktur variiert regional (Abb. 29/30). Der Anteil des produzierenden Gewerbes reicht von 19,2 % (Region Hannover) bis 33,7 % (Emsland / Osnabr. Land). Entsprechend liegt der Dienstleistungsanteil zwischen 64,8 % (Emsland / Osnabr. Land) und 80,6 % (Region Hannover). Die Beschäftigtenbasis ist jeweils unterschiedlich groß: Die größte Region ist Region Hannover (547,9 Tsd.), und die kleinste Lüneburger Heide (262,4 Tsd.).

Wirtschaftsstruktur

Anteile der Wirtschaftssektoren (2025) auf Ebene der LBS-Beobachtungsregion



Wirtschaftssektoren



Quelle: empirica regio

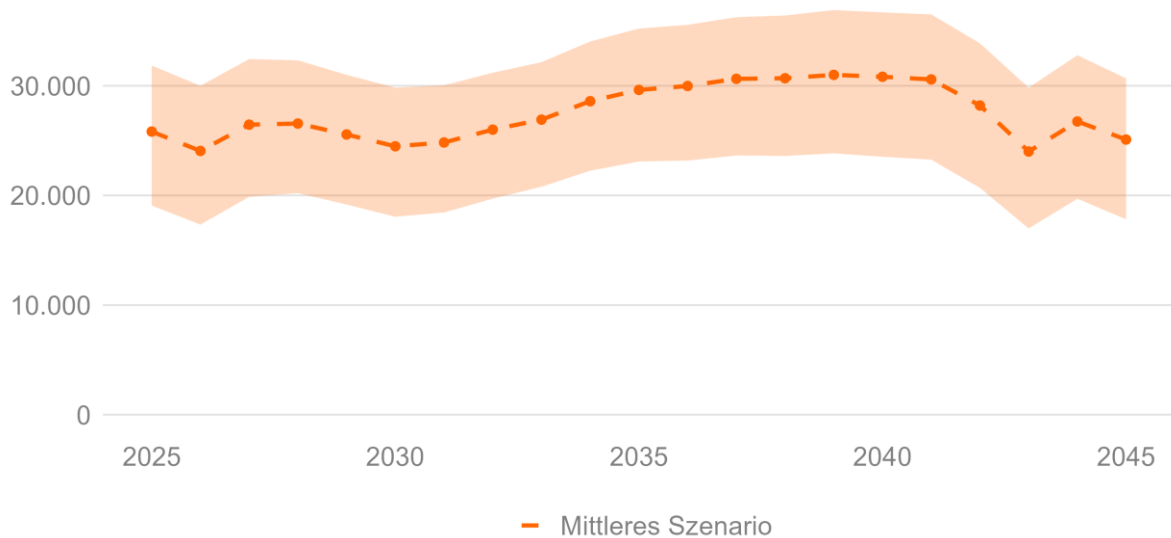
Abb. 30: Wirtschaftsstruktur (2025): räumliche Verteilung der Sektoranteile

6. Wohnungsbedarf und -defizit

Abb. 31 zeigt den Prognosekorridor der Neubaunachfrage (2025–2045). Zum Vergleich: Zuletzt wurden 19,7 Tsd. Wohnungen im Jahr 2024 fertiggestellt. Im Startjahr 2025 liegt der erwartete Bedarf zwischen 19,1 Tsd. (U) und 31,8 Tsd. (O); im mittleren Szenario bei 25,8 Tsd. Wohnungen. Bis 2045 sinkt die Spanne auf 17,8 Tsd. bis 30,7 Tsd. (mittleres Szenario: 25,1 Tsd.).

Prognosekorridor Neubaunachfrage

Für die Jahre von 2025–2045 im unteren, mittleren und oberen Szenario

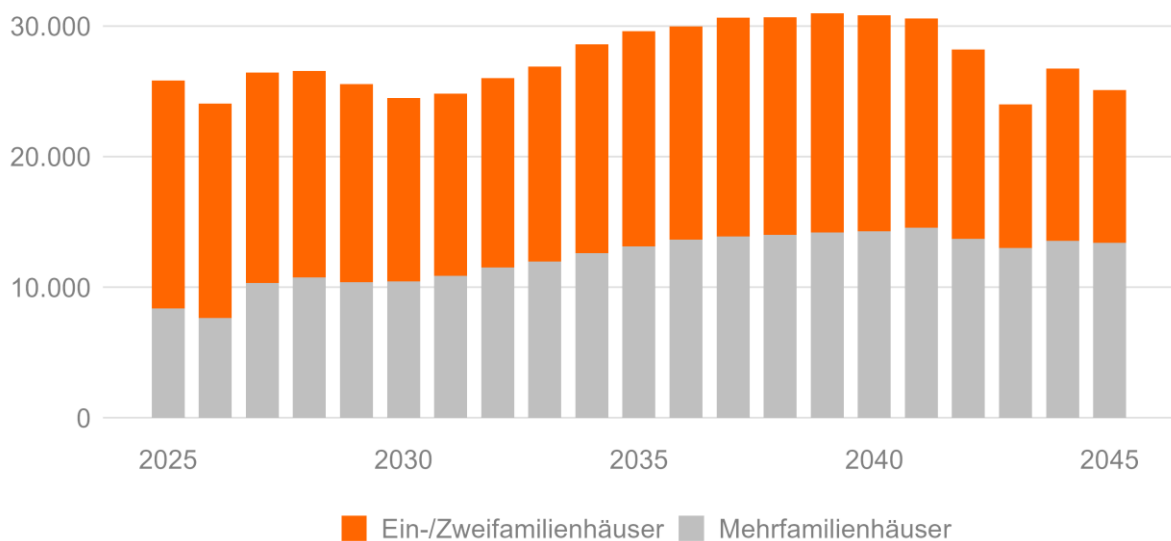


Quelle: empirica regio

Abb. 31 Prognosekorridor der Neubaunachfrage 2025–2045 (unteres/mittleres/oberes Szenario; mittleres Szenario gestrichelt)

Prognose der Neubaunachfrage

Erwarteter Bedarf (Szenario M) für 2025–2045 in der Region



Quelle: empirica regio

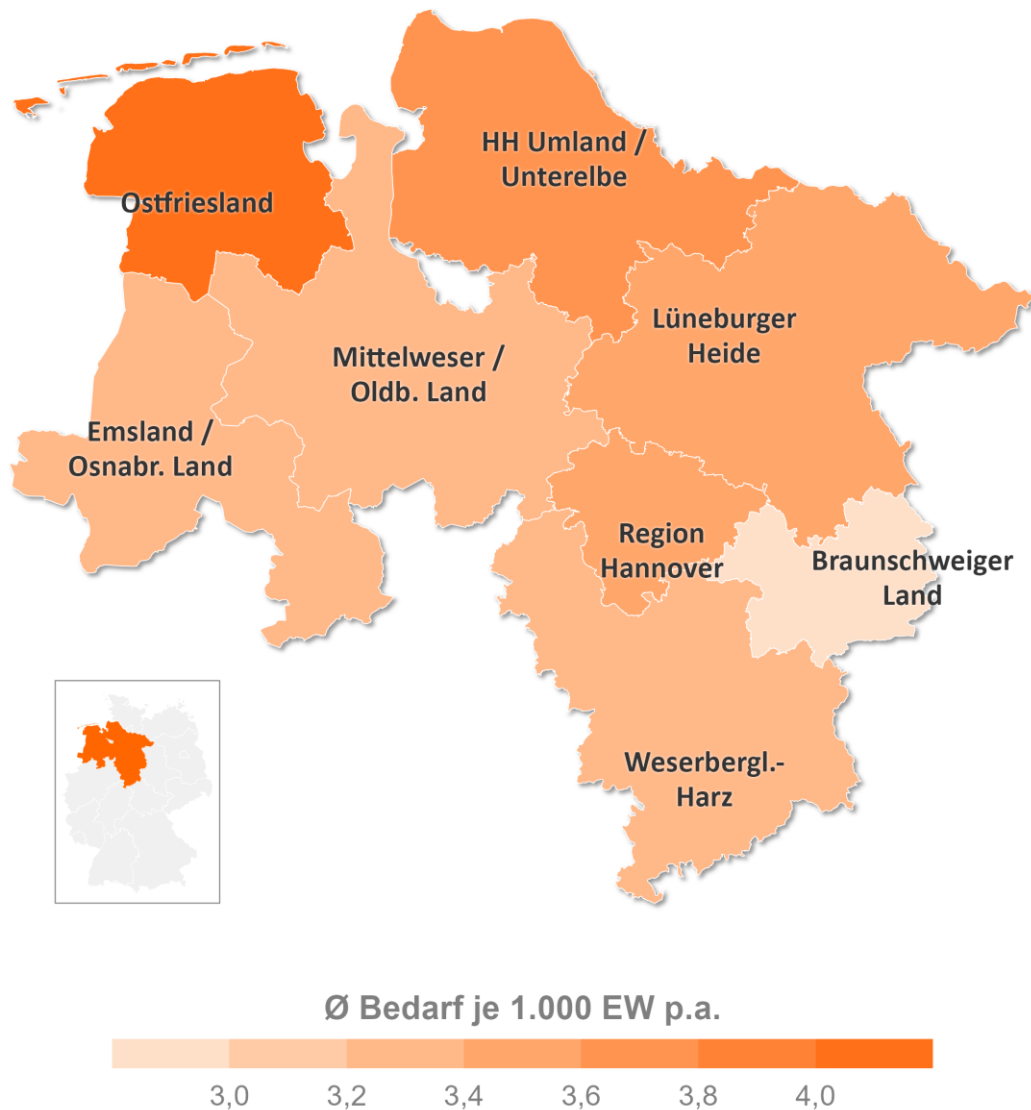
Abb. 32: Neubaunachfrage im mittleren Szenario nach Gebäudetypen (EZFH/MFH), 2025–2045

Abb. 32 zeigt die Struktur der Neubaunachfrage im mittleren Szenario als Nachfrage je 1.000 Einwohner. Im Jahr 2025 entfallen 32,4 % auf MFH und 67,6 % auf EZFH; für 2045 liegt der MFH-Anteil bei

53,4 % (EZFH 46,6 %). Abb. 33 zeigt den durchschnittlichen jährlichen Bedarf je 1.000 Einwohner im Zeitraum 2025–2045 (mittleres Szenario). Die höchsten Werte weist Ostfriesland auf (Ø 4,03 je 1.000 EW p. a.), die niedrigsten Braunschweiger Land (Ø 2,98 je 1.000 EW p. a.).

Räumliche Verteilung der Nachfrage je 1.000 Einwohner

Ø jährlicher Bedarf je 1.000 Einwohner (2025-2045, Szenario M)



Quelle: empirica regio

Abb. 33: Durchschnittlicher jährlicher Bedarf je 1.000 Einwohner im mittleren Szenario, 2025–2045, nach LBS-Regionen

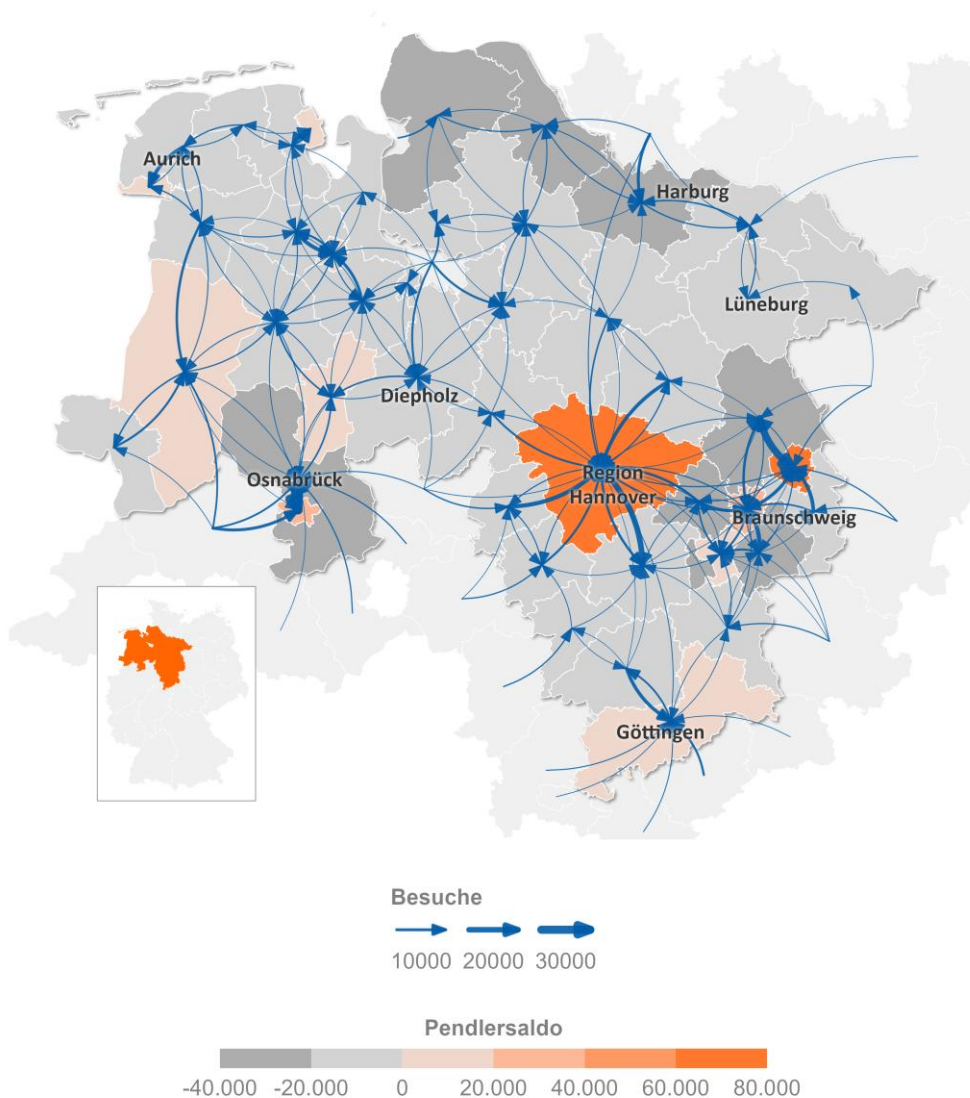
Bei der Analyse der Neubaunachfrage zeigt sich ein struktureller Unterschied zwischen urbanen und ländlichen Räumen. Ländlich geprägte Regionen weisen häufig eine höhere Neubaunachfrage je 1.000 Einwohner auf als urbane Zentren. Das liegt an der Bestandsstruktur: In ländlichen Märkten dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser, in denen ältere Haushalte auch nach dem Auszug der Kinder verbleiben (Remanenzeffekt). Da dieser Bestand kaum auf den Markt gelangt, kann eine lokale Nachfrage nur über Neubauten gedeckt werden. Während in Braunschweiger Land lediglich 43 % der Wohnungen in Gebäuden mit ein oder zwei Wohneinheiten liegen, sind es in Ostfriesland 69 % (vgl. Abb. 14). Der höhere Ersatzbedarf der verhältnismäßig hohen Gebäudeanzahl treibt die Pro-Kopf-Nachfrage zusätzlich nach oben.

7. Pendlerströme und Fahrtzeiten

Abb. 34 zeigt die räumliche Verflechtung von Alltagsbewegungen zwischen den kreisfreien Städten und Landkreisen in den LBS-Beobachtungsregionen und ihrem unmittelbaren Umfeld. Dargestellt sind die wichtigsten Beziehungen nach Ziel- und Herkunftsräumen, wodurch räumliche Schwerpunkte und Pendelachsen sichtbar werden. Auffällig sind typischerweise wenige dominante Quellräume, die einen großen Teil der Bewegungen bündeln, während viele weitere Relationen eine Nebenrolle spielen. Das Muster liefert damit einen kompakten Hinweis darauf, welche Teilräume funktional eng gekoppelt sind und wo sich die täglichen Wege konzentrieren. Für die Wohnungsmarktinterpretation ist das relevant, weil stark verflochtene Räume Arbeits- und Angebotsstandorte besser „mitnutzen“ können, was Nachfrage und Preisbildung beeinflusst. Eine starke Bündelung kann zudem auf Engpässe (Netz, Zeitkosten) hinweisen.

Einpendler in Niedersachsen

auf Kreisebene



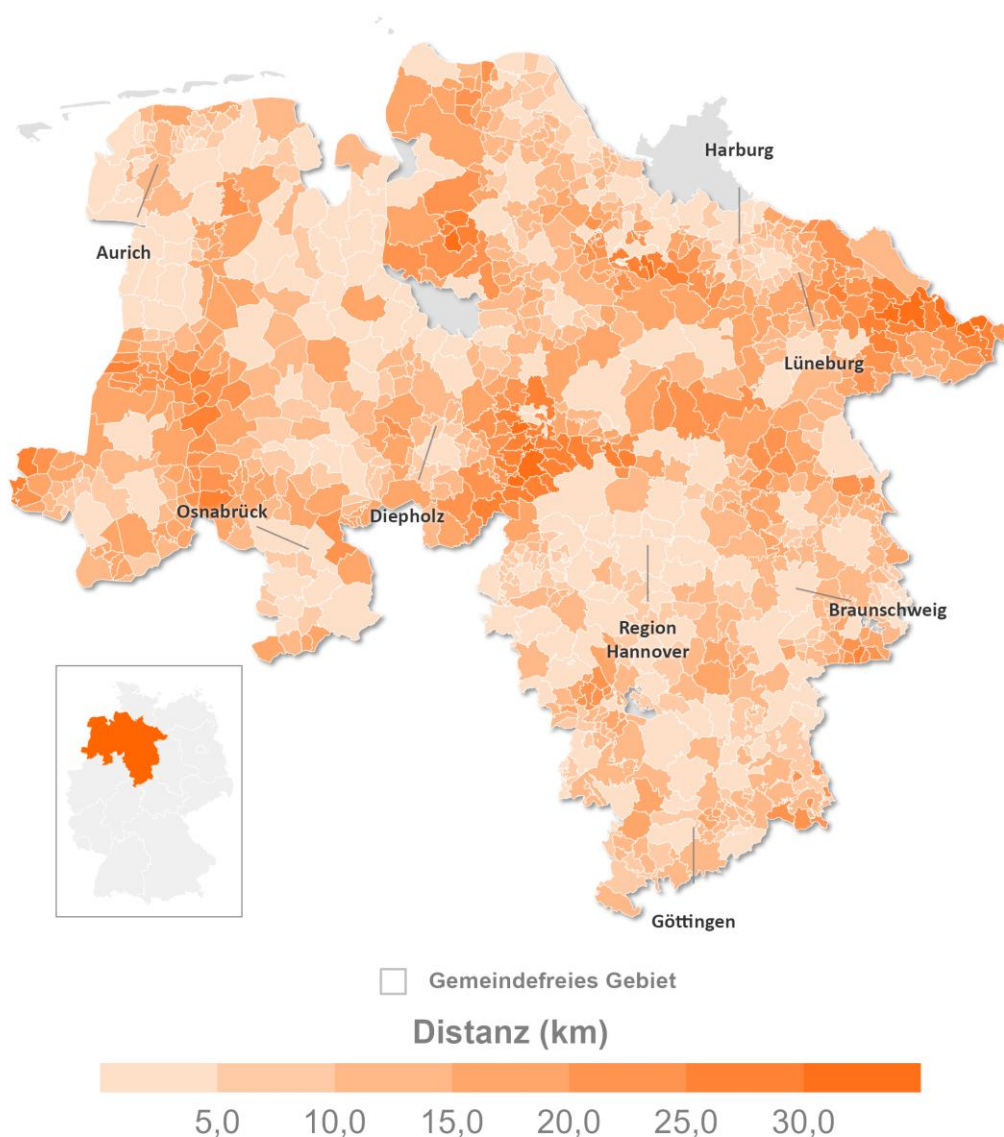
Quelle: empirica regio

Abb. 34: Pendler- und Besuchsverflechtungen: Bewegungen im Untersuchungsgebiet

Abb. 35 ergänzt die Ströme um eine Erreichbarkeits-Perspektive: dargestellt sind mittlere Routing-Distanzen auf Gemeindeebene. Je höher der Wert, desto größer sind die typischen Weglängen, was häufig mit peripherer Lage, geringerer Netzdichte oder einer stärkeren Abhängigkeit von wenigen Verkehrsachsen zusammenhängt. Über alle Gemeinden ergibt sich eine bevölkerungsgewichtete mittlere Distanz von 5,4 km; der Median der gemeindespezifischen Mittelwerte liegt bei 12,5 km. Sehr kurze mittlere Distanzen (ohne Null-Zentren) zeigen z. B. Lauenförde (2,7 km), Boffzen (3,5 km) und Suthfeld (4,1 km), während besonders hohe Werte u. a. in Estorf (34,9 km), Karwitz (33,8 km) und Nienburg (Weser) (32,4 km) auftreten. Für den Wohnungsmarkt bedeutet das: Längere Wege erhöhen Zeitkosten und die Abhängigkeit vom eigenen PKW.

Mittlere Entfernungen

Distanz zum nächsten Zentrum (Mittelwerte aus 100m Raster)



Quelle: empirica regio / eigene Berechnung

Abb. 35: Erreichbarkeit: mittlere Entfernungen auf Gemeindeebene (mittlere Distanz in Kilometer)

8. Immobilienbesitz (Selbstnutzerquote)

Abb. 36 stellt die Selbstnutzerquote (Eigentümerquote) nach Gebäudetyp für die LBS-Beobachtungsregionen in Niedersachsen dar (Zensus 2022). Über alle Regionen liegt die (wohnungsbestands-)gewichtete Selbstnutzerquote insgesamt bei 50,4 %. Die Spannweite reicht von 37,3 % (Region Hannover) bis 58,1 % (HH Umland / Unterelbe). Zwischen den Gebäudetypen zeigen sich erwartungsgemäß deutliche Unterschiede: Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) ist der Anteil selbstgenutzter Wohnungen hoch (73,6 % bis 82,2 %), während er bei Mehrfamilienhäusern (MFH) als Investitionsobjekt deutlich niedriger ausfällt (13,8 % bis 17,7 %). Der typische Abstand zwischen EZFH und MFH beträgt damit rund 61 % und verdeutlicht die unterschiedliche Bedeutung von Eigentum im Ein- / Zwei- gegenüber dem Mehrfamilienhausbestand.

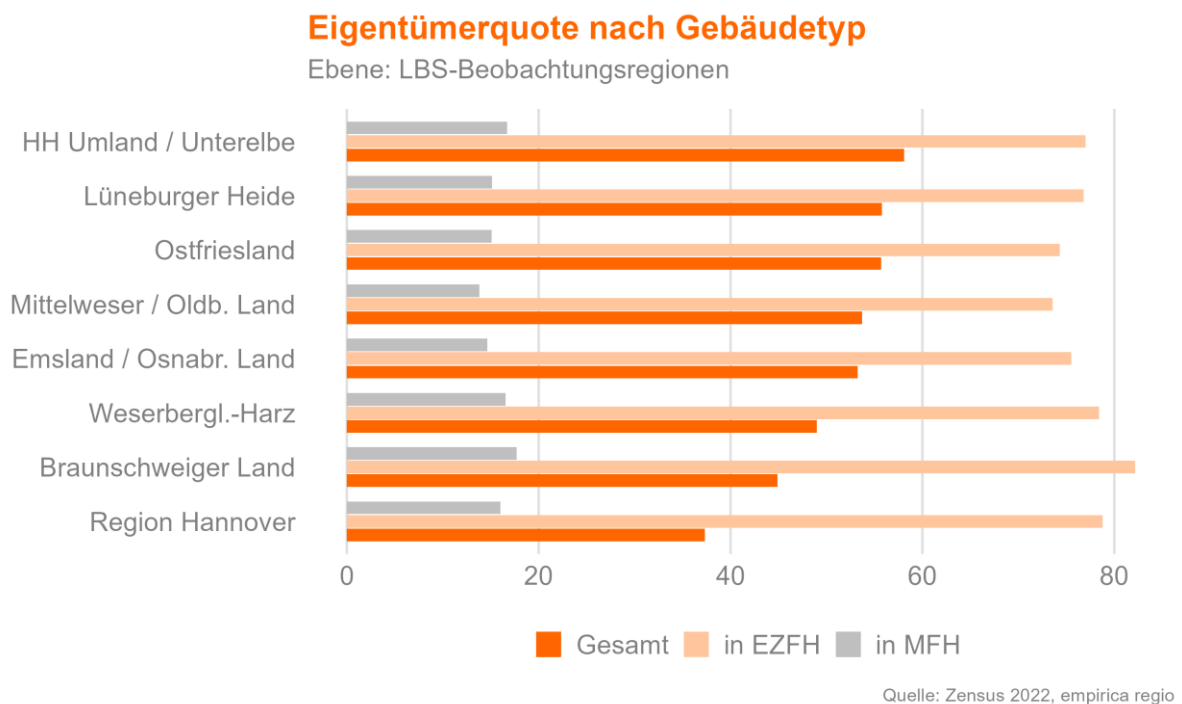
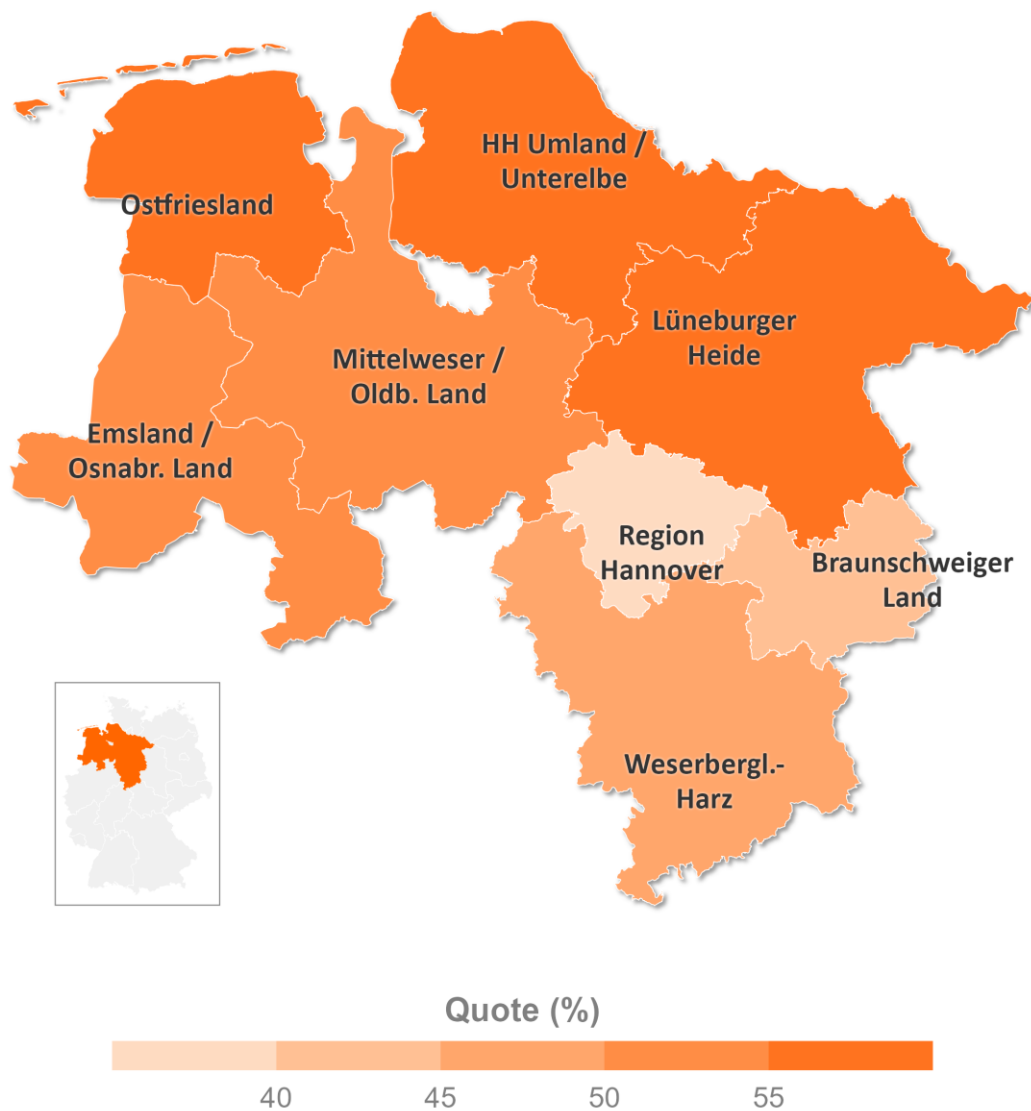


Abb. 36: Selbstnutzerquote (Zensus 2022): Vergleich nach Gebäudetyp (EZFH, MFH, Gesamt) nach LBS-Regionen

Abb. 37 zeigt die räumliche Verteilung der Selbstnutzerquote insgesamt und macht strukturelle Unterschiede zwischen den Beobachtungsregionen unmittelbar sichtbar. Höhere Quoten finden sich tendenziell in Teilräumen mit stärkerer Ein- und Zweifamilienhausprägung, während verdichtete bzw. urbane Räume mit höherem MFH-Anteil geringere Quoten aufweisen. Im regionalen Vergleich liegt HH Umland / Unterelbe mit 58,1 % an der Spitze; Region Hannover bildet mit 37,3 % das Schlusslicht. Für die Wohnungsmarktinterpretation ist das relevant, weil eine höhere Selbstnutzerquote häufig mit stärkerer Ausrichtung am Eigentumsmarkt einhergeht, während niedrigere Quoten auf eine größere Bedeutung des Mietwohnungssegments, höhere Mobilität und potenziell stärkere institutionelle Bestände hindeuten. Zusammen mit Abb. 13 lässt sich damit einordnen, ob regionale Unterschiede vor allem aus der Bestandsstruktur (EZFH/MFH) oder aus abweichenden Eigentumsverhältnissen innerhalb der Gebäudetypen resultieren.

Eigentümerquote (Gesamt)

Anteil selbstgenutzter Wohnungen | Ebene: LBS-Beobachtungsregionen



Quelle: empirica regio

Abb. 37: Selbstnutzerquote gesamt (Zensus 2022): Anteil selbstgenutzter Wohnungen nach LBS-Regionen (Karte)

9. Erschwinglichkeitsindex

Der Erschwinglichkeitsindex setzt Median-Kaufpreise ins Verhältnis zu durchschnittlichen regionalen Haushaltseinkommen. Er wird in Abb. 38 nach Segmenten und in den Abb. 39–41 räumlich differenziert dargestellt. Niedrigere Werte bedeuten eine höhere Erschwinglichkeit. Im Median über die betrachteten Regionen liegt der Index für EZFH bei 5,3-fach, bei RH / DHH bei 4,4-fach und bei ETW bei 3-fach. Die Spannweiten verdeutlichen die Streuung: EZFH von 4,5-fach (Lüneburger Heide) bis 8,3-fach (Region Hannover), RH / DHH von 3,2-fach (Lüneburger Heide) bis 7,1-fach (Region Hannover), ETW von 2,5-fach (Braunschweiger Land) bis 4,2-fach (HH Umland / Unterelbe). Die Karten zeigen, dass Erschwinglichkeit kleinräumig stark variiert und mit Lagegunst, Marktanspannung und Segmentstruktur zusammenhängt.

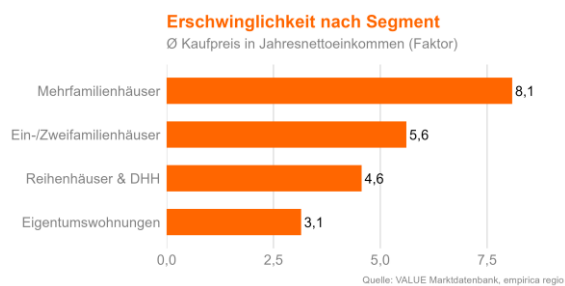


Abb. 38: Erschwinglichkeitsindex nach Segment (Median-Kaufpreis im Verhältnis zum Haushaltseinkommen)

Erschwinglichkeit: Ein-/Zweifamilienhäuser

Kaufpreis in Jahresnettoeinkommen (Faktor)

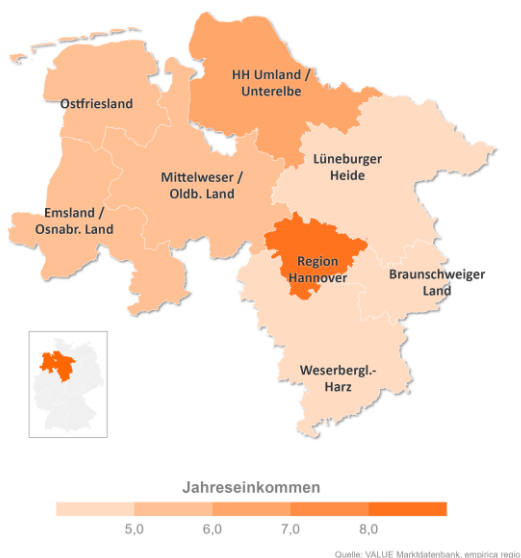


Abb. 39: Erschwinglichkeitsindex (Kauf) – EZFH: räumliche Verteilung auf Gemeindeebene

Erschwinglichkeit: Reihenhäuser & DHH

Kaufpreis in Jahresnettoeinkommen (Faktor)

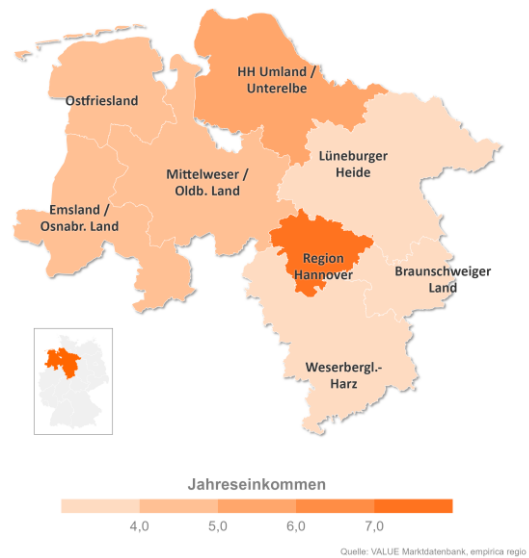


Abb. 40: Erschwinglichkeitsindex (Kauf) – RH / DHH: räumliche Verteilung auf Gemeindeebene

Erschwinglichkeit: Eigentumswohnungen

Kaufpreis in Jahresnettoeinkommen (Faktor)

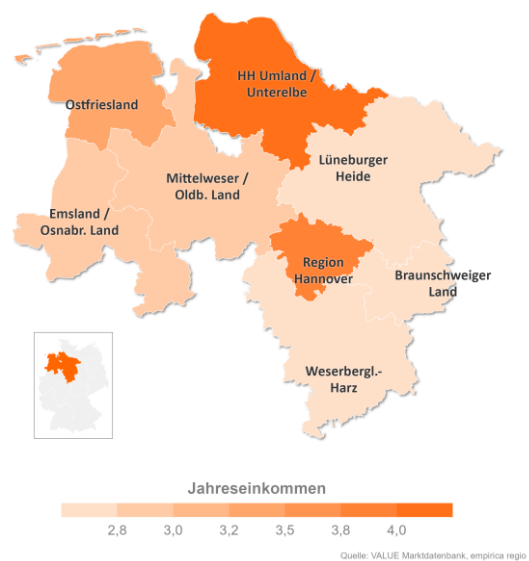


Abb. 41: Erschwinglichkeitsindex (Kauf) – ETW: räumliche Verteilung auf Gemeindeebene

METHODIK UND DATENGRUNDLAGEN

Dieser Report basiert auf Daten der empirica regio GmbH, der VALUE Marktdaten GmbH und dem Zensus 2022 / 2011. Soweit amtliche Statistikdaten via empirica regio verwendet wurden, erfolgt die Nutzung auf Basis der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (dl-de/by-2.0, www.govdata.de). Die Rechte an den Prognosemodellen und aufbereiteten Regionaldaten liegen bei der empirica regio GmbH.

Kapitel 1 – Preisentwicklung:

Bereinigte Immobilieninsetrate (Angebotsdaten). *Quelle: VALUE Marktdaten.*

Kapitel 2 & 8 – Bestand, Alter, Eigentum:

Gebäude- und Wohnungszählungen (Zensus 2011 und 2022). *Quelle: Destatis via empirica regio.*

Kapitel 3 – Bautätigkeit:

Amtliche Baugenehmigungs- und Baufertigstellungsstatistik (Wohn-/Nichtwohnbau, ohne Baumaßnahmen im Bestand). *Quelle: Statistische Ämter via empirica regio.*

Kapitel 4 – Demographie:

Amtliche Bevölkerungsfortschreibung, natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungsstatistik. *Quelle: Statistische Ämter via empirica regio.*

Kapitel 5 – Arbeitsmarkt:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (insgesamt und nach Sektoren). *Quelle: Bundesagentur für Arbeit via empirica regio.*

Kapitel 6 – Wohnungsbedarf (Prognose):

Die empirica Wohnungsmarktprognose ermittelt die künftige Neubaunachfrage auf Basis einer harmonisierten Bevölkerungsvorausberechnung (inkl. Zuwanderungsszenarien). Die Nachfrage setzt sich aus *quantitativer Zusatznachfrage* (Demografie, Haushaltsgrößen) und empirisch abgeleiteter *qualitativer Ersatznachfrage* (Gebäudeabgänge) zusammen. Die Struktur (EZFH/MFH) wird über Kohorteneffekte modelliert. *Quelle: empirica regio.*

Kapitel 7 – Pendler & Fahrtzeiten:

Die Pendlerströme basieren auf der Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit (BA). Die Erreichbarkeit basiert auf eigenen Berechnungen (Routings): Fahrtzeiten werden vom Mittelpunkt jeder LAEA 100m-Gitterzelle zum nächstgelegenen Mittel- oder Oberzentrum berechnet. Es folgt eine Aggregation auf die Zielregion. *Quellen: Bundesagentur für Arbeit via empirica regio / eigene Berechnungen.*

Kapitel 9 – Erschwinglichkeitsindex:

Der Index drückt aus, welcher Faktor des ortsüblichen Haushaltsjahreseinkommens für den Kauf einer Bestandsimmobilie aufgebracht werden muss. Berechnung: Median-Objektpreis im Verhältnis zum durchschnittlichen regionalen Netto-Haushaltseinkommen (fortgeschrieben auf 2026; bei LBS-Regionen auf BL-Niveau, bei Gemeinden auf Kreisniveau). *Quellen: VALUE Marktdatenbank, empirica regio (VGR der Länder / Destatis).*

Disclaimer

Die in diesem Report vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen basieren auf den Angaben aus der Regionaldatenbank von empirica regio mit Stand vom 02. Februar 2026. Sie wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt analysiert. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen. Die Interpretation und Bewertung der Angaben obliegt dem Leser.

Bearbeitung

empirica regio GmbH

Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin

info@empirica-regio.de

 +49 (0)30 884 795 55