

# Corona rüttelt nicht an Grundstückspreisen

Die Preise für Eigenheime bleiben in Niedersachsen trotz Corona auf einem hohen Niveau und steigen weiter moderat. Insgesamt wurden nur geringfügig weniger Kaufverträge als in den Vorjahren abgeschlossen. Zu diesem Ergebnis kommt der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte (OGA) in Niedersachsen nach der Auswertung der Kaufpreise in den ersten fünf Monaten des Jahres 2020. Auch bei Eigentumswohnungen liegt das Preisniveau 2020 durchweg über dem des Vorjahres, wenngleich es stärkeren Schwankungen unterworfen ist als bei den Eigenheimen. Die Auswertungen sind unter [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen) zu finden.

In den letzten zehn Jahren sind die Preise für Eigenheime, also Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhaushälften, sowie für Eigentumswohnungen und unbebaute Flächen kontinuierlich gestiegen. Der OGA prüfte jetzt, ob und wie die durch den Corona-Lockdown verursachte messbare wirtschaftliche Rezession auf das Verhalten am Grundstücksmarkt wirkt. Dafür haben die zugehörigen [Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen \(GAG\)](#) ihre Auswertungen auf monatliche Zyklen verkürzt. Üblicherweise stellen sie halb- oder ganzjährig die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt anhand von tatsächlichen Kaufverträgen dar.

Zurzeit liegen Daten für Januar bis Ende Mai 2020 vor. Als Vergleichsdaten wurden die gleichen Zeiträume der Jahre 2015 bis 2019 ausgewertet und herangezogen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern stellt sich im Jahr 2020 ein konstantes Preisniveau heraus. Der Median, das ist der mittlere Wert einer nach der Größe der Kaufpreise sortierten Reihe, beträgt bezogen auf das ganze Land seit November 2019 rund 230.000 Euro (Abbildung 1). Das sind etwa 50.000 Euro mehr als vor zwei Jahren. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegt das Preisniveau seit der zweiten Jahreshälfte 2019 bei etwa 220.000 Euro und hat in den letzten zwei Monaten noch zugelegt. Der diesjährige Verlauf ähnelt dem des Jahres 2019, nur um 20.000 Euro nach oben verschoben, so dass hier kein preisdrückender Corona-Effekt erkennbar ist (Abbildung 2). Dass sich das Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften kaum von dem der Ein- und Zweifamilienhäuser unterscheidet, liegt daran, dass erstere überwiegend in den teureren Lagen der Großstädte und deren Umland veräußert werden.

Bei Eigentumswohnungen wird als Bezugsgröße der auf die Wohnfläche umgerechnete Kaufpreis verwendet. Dieser liegt bei erstmalig bezogenen Objekten im Jahr 2020 im Schnitt bei über 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und fast 200 Euro über den Vorjahreswerten. Im Mai 2020 ist der Wert auf 3.000 Euro pro Quadratmeter gesunken. Eine ähnliche Tendenz gab es bereits im Vorjahr, so dass dieser Einfluss kaum der Corona-Krise zuzuschreiben ist (Abbildung 3). Auch bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen liegen die Wohnflächenpreise über denen des Vorjahres – in den letzten Monaten um rund 100 Euro pro Quadratmeter. Während der Median im Februar 2020 auf einen Höchstwert von über 1.600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche stieg, gab es danach eine kleine Delle, die jedoch schon im Mai überwunden war (Abbildung 4).

Rund 650 Transaktionen für neue Eigentumswohnungen im März 2020 sind ein Spitzenwert für Niedersachsen. Seit der Wirksamkeit der Kontaktbeschränkungen ging die Anzahl der abgeschlossenen Verträge um rund 80 je Monat zurück. Noch deutlicher ist der Rückgang bei Transaktionen gebrauchter Eigentumswohnungen von rund 1.600 Verträgen im März um 25 Prozent auf 1.200 Verträge im April, dem tiefsten Stand seit fünf Jahren. Im Mai stabilisierte sich dieser Wert.

Auch bei den Eigenheimen ist ein Rückgang der Transaktionszahlen ab April 2020 feststellbar. Im Fünf-Jahres-Vergleich fällt dieser Verlauf allerdings kaum auf, da der März immer ein verkaufstarker Monat war.

Die genannten Grundstücksmärkte zeigen nach diesen ersten Untersuchungen keine unmittelbare oder deutliche Reaktion auf die Corona-Krise und die mit ihr verursachten Verwerfungen der Makroökonomie. Die Gutachterausschüsse werden die Situation jedoch weiterhin aufmerksam beobachten, da es möglich ist, dass sich die Einflüsse auf den Grundstücksmarkt erst zeitverzögert ergeben.

Die Auswertungen können auf der Seite [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen) in einem den Entwicklungen der Corona-Krise gewidmeten Storyboard eingesehen werden.

Als Ansprechpartner des Oberen Gutachterausschusses steht Ihnen Peter Ache unter der Nummer 0441 9215-633 zur Verfügung.

### **Hintergrund**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG) erstellen amtliche Verkehrswertgutachten, geben Grundstücksmarktberichte heraus und ermitteln, beziehungsweise überprüfen jährlich die landesweit knapp 30.000 amtlichen Bodenrichtwerte für Ortslagen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Damit stellen sie die Transparenz am Grundstücksmarkt her. Grundlage ihrer Arbeiten ist die Amtliche Kaufpreissammlung, in der jeder Grundstückskaufvertrag registriert wird und die jährlich um rund 120.000 neue Verträge anwächst.

Ein Gutachterausschuss ist für den Bereich einer [Regionaldirektion des LGLN \(Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung\)](#) zuständig, dort ist auch die Geschäftsstelle eingerichtet. Die Gutachterausschüsse sind selbständige und unabhängige Gremien in denen neben der/dem Vorsitzenden und der Geschäftsstelle landesweit rund 600 ehrenamtliche Gutachter/innen, zumeist aus den Bereichen Architektur, Bau, Immobilienwirtschaft und Landwirtschaft, tätig sind. Sie arbeiten je nach fachlichem Bedarf in wechselnden Besetzungen.

Der für ganz Niedersachsen zuständige Obere Gutachterausschuss (OGA) mit seiner Geschäftsstelle in der Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg erstellt den Landesgrundstücksmarktbericht und wird auf Antrag in Streitfällen tätig. Außerdem sorgt er für die Bereitstellung der Produkte unter [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de) .

Abbildung 1:

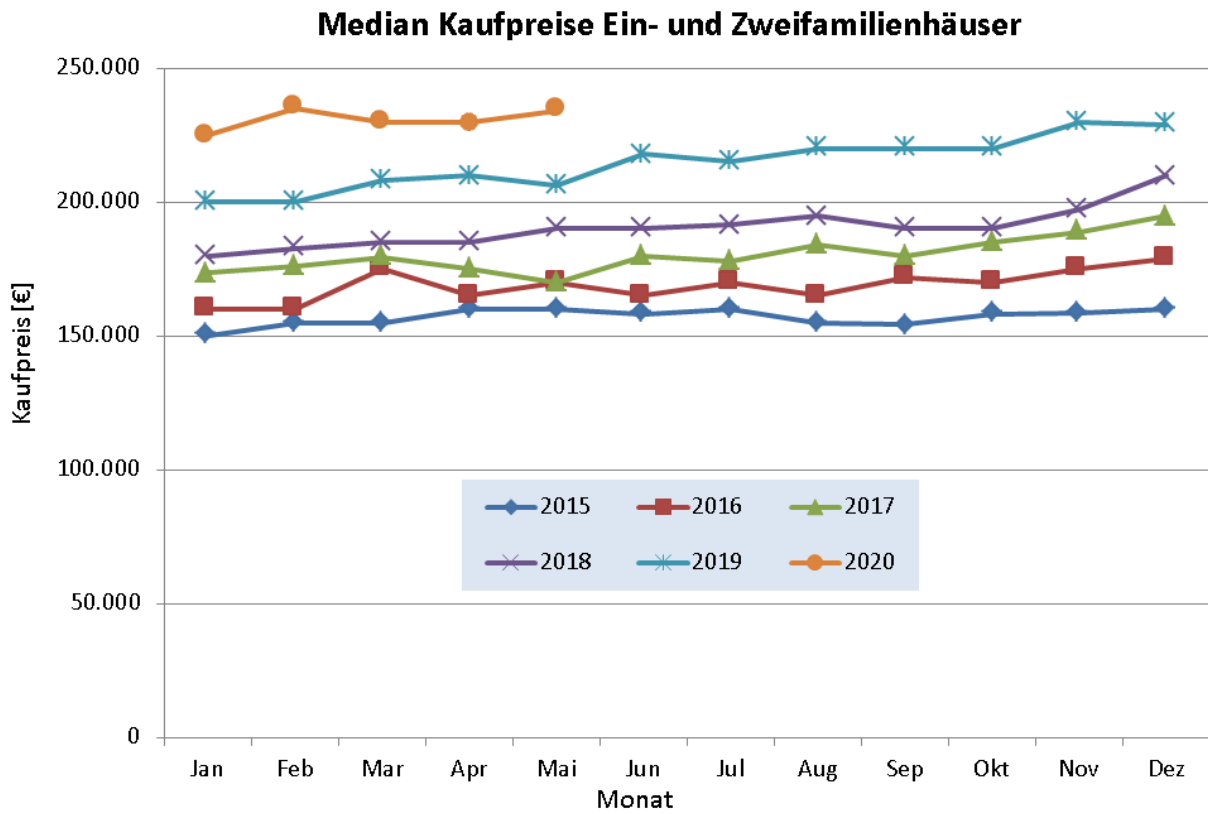


Abbildung 2:

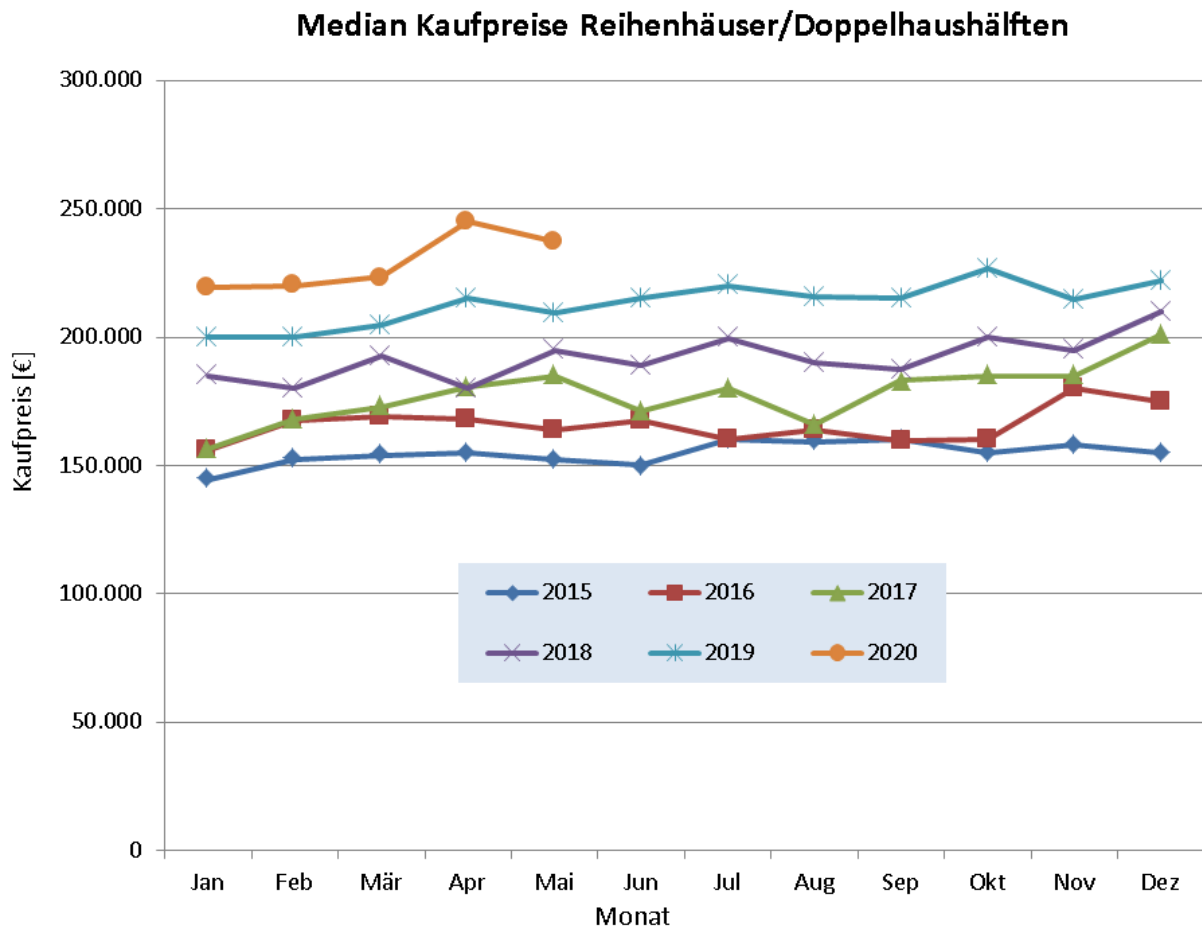


Abbildung 3:

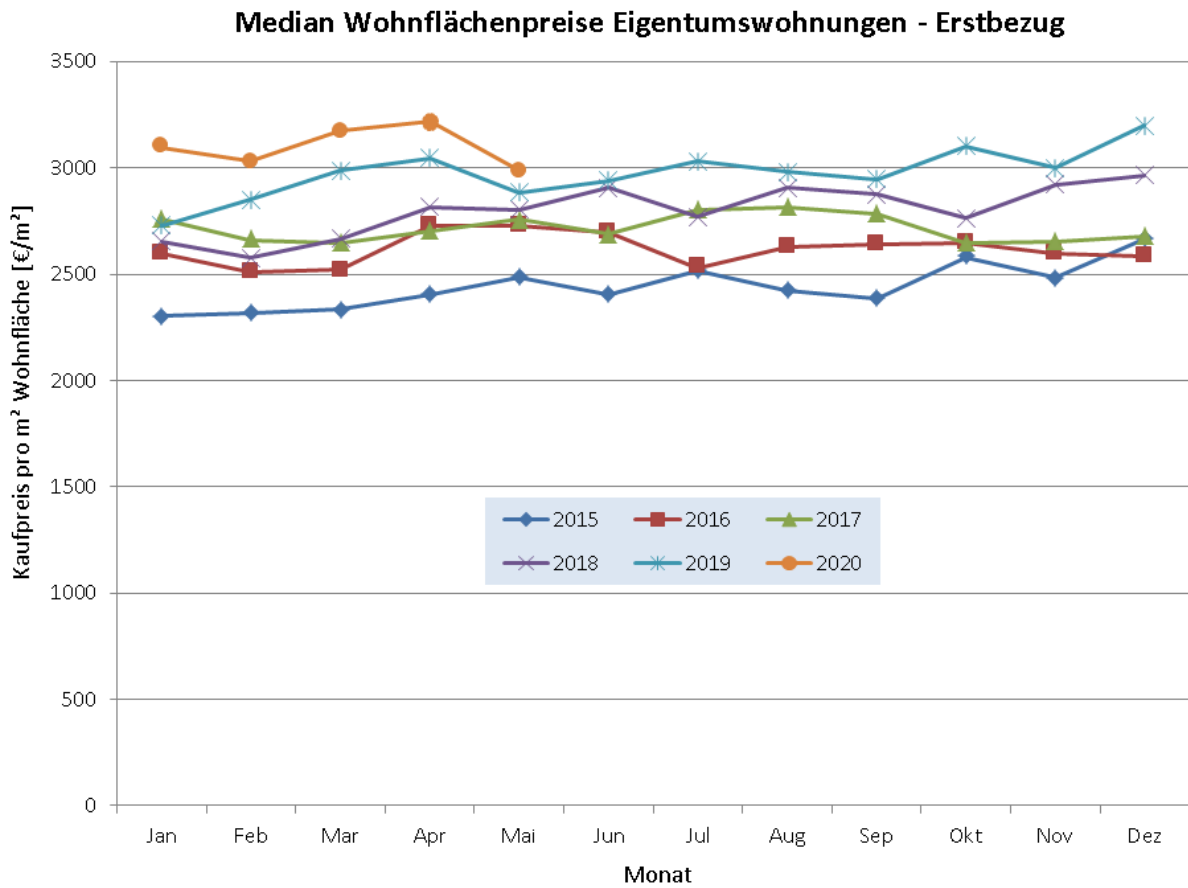


Abbildung 4:

