



Immobilienmarktdaten 2021: Immobilienmarkt in Niedersachsen trotz Corona-Pandemie stabil

Pistorius: „Die Unsicherheiten in der Corona-Pandemie zeigen bisher keine Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Niedersachsen – die Investitionsbereitschaft ist weiterhin ungebrochen“

Der gesamte Geldumsatz des Immobilienmarktes betrug im Jahr 2020 in Niedersachsen 26,3 Milliarden Euro, so viel wie nie zuvor: Gegenüber einem Umsatz von 23,9 Milliarden Euro im Jahr 2019 bedeutet dies eine Steigerung um 8,9 %. Die Anzahl der Kaufverträge blieb dabei nahezu konstant. Trotz Kontaktbeschränkungen und der weitreichenden Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus sank die Zahl der Transaktionen um lediglich 0,2 % auf eine Gesamtzahl von 111.800.

„Mit dieser Entwicklung setzt sich der Trend aus den Vorjahren in Niedersachsen nahtlos fort“, so der Niedersächsische Minister für Inneres und Sport, Boris Pistorius. „Die Unsicherheiten in der Corona-Pandemie haben bisher keine Auswirkungen auf den Immobilienmarkt gezeigt. Im Gegenteil: Das dritte Jahr in Folge gab es Geldumsatzsteigerungen von mehr als 2 Milliarden Euro.“

Weitere Steigerung um 13 % bei Einfamilienhäusern

Der Preis für ein durchschnittliches gebrauchtes Einfamilienhaus in Niedersachsen betrug im abgelaufenen Jahr 240.000 Euro gegenüber 213.000 Euro im Jahr 2019. „Nach einer Steigerung von 12 Prozent im Jahr 2019, steigerte sich der Durchschnittspreis für ein Einfamilienhaus im vergangenen Jahr nochmals um 13 Prozent“, so Pistorius.

Die Stadt Hannover liegt auch in diesem Jahr wieder vorn und knackt erstmals die Marke von einer halben Million Euro. Der Durchschnittswert für ein gebrauchtes Einfamilienhaus liegt hier bei 523.000 Euro und ist damit mehr als doppelt so hoch wie der Landesdurchschnitt. Im Gegensatz dazu liegen die Werte in den Landkreisen Holzminden und Lüchow-Dannenberg nur gut bei der Hälfte des Landesmittelwertes, nämlich bei 125.000 bis 130.000 Euro.

Nr. 019/2021 Philipp Wedelich		
Pressestelle Lavesallee 6, 30169 Hannover	Tel.: (0511) 120-6259 Fax: (0511) 120-99-6555	www.mi.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mi.niedersachsen.de

Die durchschnittlichen Preise in den niedersächsischen Oberzentren wie Braunschweig, Wolfsburg, Göttingen, Osnabrück oder Oldenburg liegen zwischen 370.000 und 410.000 Euro, so dass sich hier das Preisniveau kaum unterscheidet.

Geldumsatz bei Eigentumswohnungen steigt um 9 %

Der sowohl in Bezug auf die Anzahl der Verträge als auch auf den Geldumsatz zweitstärkste Markt nach den Ein- und Zweifamilienhäusern ist der des Wohnungseigentums. Bei etwa konstant gebliebener Transaktionszahl gegenüber dem Vorjahr von knapp 26.000 Kaufverträgen legte der Geldumsatz im Jahr 2020 um fast 9 % auf rund 4,6 Milliarden Euro zu.

Eigentumswohnungen im Erstbezug kosteten 2020 im landesweiten Durchschnitt rd. 3.000 Euro pro Quadratmeter gegenüber rd. 2.790 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2019. Die regionalen Unterschiede sind beträchtlich. Während in der Stadt Hannover durchschnittlich 4.870 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden müssen, reichen im Landkreis Lüchow-Dannenberg 2.150 Euro pro Quadratmeter aus. In einigen Regionen Südniedersachsens, wie etwa dem Landkreis Holzminde oder dem Altkreis Osterode/Harz, gibt es seit Jahren keinen Markt für neue Eigentumswohnungen. Die Preissteigerungen betreffen sämtliche Baujahrsklassen. Auch für Wohnungen aus Vorkriegsjahren werden inzwischen durchschnittliche Preise von über 1.000 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Für Wohnungen bis zu einem Alter von 40 Jahren werden im Wiederverkauf im Hamburger Umland, also insbesondere in den Landkreisen Harburg und Lüneburg, ähnlich hohe Preise erzielt wie in der Stadt Hannover.

Weiterhin steigende Preisentwicklung bei Bauland

Die mit den Bodenrichtwerten abgebildeten typischen Baulandpreise weisen ebenfalls eine steigende Preisentwicklung auf. Der Geldumsatz stieg im Jahr 2020 um 12 % auf fast 2 Milliarden Euro, obwohl die veräußerte Fläche nur um gut 1 % zunahm. Für individuelles Wohnbauland, also für ein Grundstück auf dem ein Wohnhaus errichtet werden soll, wurden im landesweiten Durchschnitt im Berichtsjahr 2020 etwa 96 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Das waren etwa 7 Euro mehr als noch im Jahr zuvor.

Erneut stark angestiegen sind die Bodenrichtwerte in Feriengebieten wie den Ostfriesischen Inseln. Der höchste Wert befindet sich auf der Insel Norderney mit 5.500 Euro pro Quadratmeter. Noch höher sind die Bodenrichtwerte nur noch in den Geschäftszentren von Braunschweig und Hannover mit 7.000 bzw. über 10.000 Euro pro Quadratmeter.

Nr. 019/2021 Philipp Wedelich		
Pressestelle Lavesallee 6, 30169 Hannover	Tel.: (0511) 120-6259 Fax: (0511) 120-99-6555	www.mi.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mi.niedersachsen.de

Im landwirtschaftlichen Segment befinden sich die höchsten Werte in der Intensivregion des Oldenburger Münsterlandes. So beträgt der Bodenrichtwert für Ackerland in Emstek im Landkreis Cloppenburg gegenwärtig 14 Euro pro Quadratmeter, was etwa um den Faktor 10 höher ist als die Werte am südlichen Harzrand.

Rückläufiger Umsatz bei Mehrfamilienhäusern und gewerblichem Bauland

Während sich in den fünf Jahren zuvor der Geldumsatz bei Mehrfamilienhäusern in etwa verdoppelt hatte, gab es im Jahr 2020 einen kleinen Dämpfer. Der Geldumsatz war um 6 % auf knapp 2,2 Milliarden Euro stärker rückläufig als die Zahl der Transaktionen.

Bei Bauland für gewerbliche Immobilien kam es sogar zu einem Rückgang des Geldumsatzes in Höhe von knapp 12 % bzw. 55 Millionen Euro. Das erklärt sich u.a. dadurch, dass allein in der sonst umsatzstärksten Region Hannover ein Rückgang von 70 Millionen Euro im Laufe des Jahres zu verzeichnen war.

Grundstücksmarktdaten und Bodenrichtwerte erstmals kostenfrei verfügbar

Ab sofort wird der bisher kostenpflichtige Abruf der Bodenrichtwerte im Internet kostenfrei unter <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de> möglich sein. Perspektivisch wird der Internetauftritt zu den Bodenrichtwerten zu einem umfangreichen Portal für die niedersächsische amtliche Wertermittlung ausgebaut. Damit soll zukünftig die Grundstücksmarkttransparenz weiter verbessert werden und ein schnellerer Überblick über die aktuellen Marktentwicklungen und wesentlichen Kenngrößen möglich sein. Ebenfalls kostenfrei verfügbar sind sämtliche Visualisierungen zum Landesgrundstücksmarkt Niedersachsen; sie ersetzen damit den bisherigen gedruckten Landesgrundstücksmarktbericht. Eingeschlossen sind hier auch die lokalen Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ab März 2021.

Minister Pistorius: „Mit der kostenfreien Verfügbarkeit grundlegender Informationen zum Grundstücksmarkt misst das Land Niedersachsen der Grundstücksmarkttransparenz jetzt eine noch höhere Bedeutung zu.“

Nr. 019/2021 Philipp Wedelich		
Pressestelle Lavesallee 6, 30169 Hannover	Tel.: (0511) 120-6259 Fax: (0511) 120-99-6555	www.mi.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mi.niedersachsen.de

Fazit: Investitionsbereitschaft in Immobilien weiterhin ungebrochen

Zusammenfassend sagte Minister Pistorius: „Im Vergleich mit verschiedenen Wirtschaftsindizes ist die Preisentwicklung in der Immobilienwelt in den letzten zehn Jahren deutlich anders verlaufen. Selbst der Einbruch des Bruttoinlandproduktes im Jahr 2020 um 5 Prozent aufgrund der Corona-Pandemie fällt hier nicht ins Gewicht. Die sowohl in Bezug auf die Zahl der Transaktionen als auch auf die Preise erwarteten Einbrüche haben sich bisher nicht realisiert. Es bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen die Corona-Pandemie zum Beispiel im Einzelhandel hinterlässt oder ob sich der Trend zum Homeoffice weiter fortsetzt. Möglich ist, dass sich diese Entwicklungen auf bestimmte Teilmärkte, wie zum Beispiel die Veräußerung von Wirtschaftsimmobiliën, auswirkt und mittelfristig ihre Spuren hinterlässt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist festzuhalten, dass die Investitionsbereitschaft in Immobilien weiterhin ungebrochen hoch ist.“

Diese und viele weitere Informationen sind ab sofort unter der Adresse

<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de> abrufbar.

Zum Hintergrund:

Die Grundstücksmarktdaten sind das Ergebnis der örtlichen Grundstücksmarktanalysen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der landesweiten Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses. Sie basieren auf der Auswertung sämtlicher notariell beurkundeten Grundstückskaufverträge. Auf der Grundlage der anonymisiert registrierten Kaufverträge werden Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktdaten abgeleitet. Außer in der Internetdarstellung werden die Daten auch auf regionaler Ebene in Grundstücksmarktberichten der insgesamt neun Gutachterausschüsse in Niedersachsen veröffentlicht. Die Arbeit der Gutachterausschüsse ist auch durch die Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen Gutachtern aus verschiedenen Fachrichtungen geprägt.

Ansprechpersonen:

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen

Andreas Teuber, Tel.: 0441 9215 622

Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen

E-Mail: andreas.teuber@lgl.niedersachsen.de

Nr. 019/2021 Philipp Wedelich		
Pressestelle Lavesallee 6, 30169 Hannover	Tel.: (0511) 120-6259 Fax: (0511) 120-99-6555	www.mi.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mi.niedersachsen.de