



Niedersächsischer Landesgrundstücksmarktbericht 2024: Geringste Anzahl von Immobilienkaufverträgen seit 1987 - insbesondere Neubau stark betroffen

Behrens: „In 2023 verharrte die Zahl der Kaufverträge auf niedrigem Niveau“

Heute (01.02.2024) hat die Niedersächsische Ministerin für Inneres und Sport, Daniela Behrens, gemeinsam mit dem Vorsitzenden des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen, Andreas Teuber, die Landesgrundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen vorgestellt. Im vergangenen Jahr wurden von den niedersächsischen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte rund 78.000 Kauffälle für Immobilien verzeichnet.

Ministerin Behrens: „Damit verharrte die Zahl der Kaufverträge in 2023 auf einem niedrigen Niveau. Es ist der geringste Wert seit rund 35 Jahren. 1987 wurden letztmals weniger Kaufverträge registriert.“

Da das Jahr 2022 durch eine volatile Entwicklung geprägt war, eignen sich die zahlenmäßig jeweils konstanten Jahre 2021 und 2023 besser für eine Vergleichbarkeit. Die Anzahl der Verträge lag 2023 um mehr als 34.000 oder rund 31 % unter den 2021 registrierten Werten. Allerdings sind nicht alle Immobilienarten von dem Rückgang der Kauffallzahlen in gleicher Größenordnung betroffen. Bei neuen Projektierungen war die Zahl der im vergangenen Jahr veräußerten neuen Eigentumswohnungen um fast 64 % geringer als noch in 2021. Bei den gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern lag die Anzahl der registrierten Verträge im vergangenen Jahr jedoch nur um rund 22 % unter dem Wert aus dem Jahr 2021.

Durch die insgesamt rückläufige Zahl der Transaktionen lag der gesamte Geldumsatz des niedersächsischen Immobilienmarktes im Jahr 2023 bei 19,5 Milliarden Euro und damit um rund 9 Milliarden Euro oder fast 32 % unter dem Wert von 2022.

Verkauf von Wohnbauplätzen auf historischem Tiefststand - keine Preisrückgänge

Insgesamt lag der Anteil der Verträge über Bauplätze am Immobilienmarkt 2023 bei 6,6 %. In 21 der 45 niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte wurden 2023 mehr als 100 Bauplätze verkauft. Zwei Jahre zuvor war dies noch in 37 Landkreisen und Städten der Fall. Seit Anfang 2023 ist jedoch kein weiterer Rückgang erkennbar.

Nr. 009/2024 Rosa Legatis Pressestelle Lavesallee 6, 30169 Hannover	Tel.: (0511) 120-6382 Fax: (0511) 120-99-6555	www.mi.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mi.niedersachsen.de Folgen Sie uns auch auf Instagram: 
---	--	---

Der Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen, Andreas Teuber, beobachtet bei den Bauplätzen für den Geschosswohnungsbau aber auch eine positive Entwicklung, trotz eines Rückgangs der Transaktionszahlen von 52 % gegenüber 2021: „Anders als beim individuellen Wohnungsbau gibt es in diesem Teilmarkt erste Hinweise einer Trendwende. Das zeigt sich unter anderem beim sozialen Wohnungsbau, wie auch die bei der NBank genehmigten Fördermittel belegen. Im dritten Quartal 2023 konnte mit landesweit 115 Grundstücksverkäufen der höchste Wert seit dem zweiten Quartal 2022 festgestellt werden. Im vergangenen September wurden allein 43 Mehrfamilienhausbauplätze verkauft, mehr waren es zuletzt im Juli 2022.“

Die Monatsübersichten zeigen nicht nur die starken Rückgänge bei den Transaktionszahlen, sondern weisen auch das Beibehalten des Preisniveaus bzw. sogar eine leichte Steigerung nach. 2023 betrug der mittlere Preis für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus in Niedersachsen 129 Euro pro Quadratmeter. Im Jahr 2022 lag dieser Wert noch bei 120 Euro pro Quadratmeter. Der mittlere Wohnflächenpreis für eine neue Eigentumswohnung lag 2023 bei 3.800 Euro pro Quadratmeter, und damit fast unverändert gegenüber 2022, als dieser Wert bei 3.880 Euro pro Quadratmeter lag.

Verkäufe von Gebrauchtimmobilien lassen weniger stark nach - Preisrückgang

Im Teilmarkt der gebrauchten Immobilien konnten Preisnachlässe rückläufige Marktaktivitäten verhindern. Der mittlere Preis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus in Niedersachsen beträgt seit Mai 2023 konstant rund 260.000 Euro. Das sind rund 60.000 Euro oder rund 23 % weniger als im Monat Mai 2022 mit einem Allzeit-Höchstwert von 320.000 Euro und rund 40.000 Euro weniger als im Jahresmittel 2022.

Andreas Teuber, weist auf die Entwicklungen der vergangenen Jahre hin: „Was rein zahlenmäßig nach einem enormen Preisverfall aussieht, relativiert sich, wenn man berücksichtigt, dass im Jahr 2020 das Preisniveau als bereits sehr hoch eingestuft wurde und seinerzeit von Überhitzung die Rede war. Das derzeitige Preisniveau liegt über dem des Jahres 2020, aber unterhalb dem des Jahres 2021.“

Preisrückgang in den großen Städten stärker

Die mittleren Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen 2023 in Niedersachsen zwischen 525.000 Euro in der Stadt Hannover als landesweiter Höchstwert und 150.000 Euro im Landkreis Holzminden als landesweit geringster Wert. Damit hat sich 2023 der bereits in den vergangenen Jahren erkennbare Trend, dass das Preisgefälle zwischen Großstädten und ländlich geprägten Regionen leicht abnimmt, bestätigt.

Nr. 009/2024 Rosa Legatis Pressestelle Lavesallee 6, 30169 Hannover	Tel.: (0511) 120-6382 Fax: (0511) 120-99-6555	www.mi.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mi.niedersachsen.de Folgen Sie uns auch auf Instagram: 
---	--	---

In den vier größten niedersächsischen Städten Hannover, Braunschweig, Oldenburg und Osnabrück waren die mittleren Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern von 2022 nach 2023 im Durchschnitt um 12 % rückläufig. In den vier preisgünstigsten Landkreisen Holzminden, Northeim, Goslar und Lüchow-Dannenberg betrug der mittlere Preisrückgang dagegen nur 3 %.

Landwirtschaftliche Flächen zeigen sich entkoppelt vom übrigen Marktgeschehen

Losgelöst von den bisher dargestellten Entwicklungen zeigen sich die landwirtschaftlichen Grundstücke. Hier gibt es seit einigen Jahren einen Trend zurückgehender Flächenumsätze bei noch leicht ansteigenden Preisen. Nach Rückgängen der Flächenumsätze um jeweils 7,4 % in den beiden Vorjahren setzte sich dieser Trend mit nunmehr 6,4 % nahezu linear fort. Der Geldumsatz stieg jedoch um 6,7 % auf 744 Millionen Euro. Nur im Jahr 2020 wurde in Niedersachsen mehr Geld in landwirtschaftlichen Immobilien umgesetzt.

Zum Hintergrund:

Die Grundstücksmarktdaten sind das Ergebnis der örtlichen Grundstücksmarktanalysen der neun Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der landesweiten Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses. Sie basieren auf der Auswertung sämtlicher notariell beurkundeten Grundstückskaufverträge. Auf dieser Grundlage werden Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktdaten abgeleitet und kostenfrei im Internet dargestellt. Zudem sind durch die amtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die monatsweisen Analysen in der Lage, die weitere Entwicklung am Immobilienmarkt mit hoher Qualität zeitnah abzubilden und zu beschreiben.

Viele weitere Informationen können Interessierte ab sofort auf der Webadresse www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024 abrufen.

Ansprechperson:

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen

Andreas Teuber

Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen

Tel.: 0441 9215 622

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

Nr. 009/2024 Rosa Legatis Pressestelle Lavesallee 6, 30169 Hannover	Tel.: (0511) 120-6382 Fax: (0511) 120-99-6555	www.mi.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mi.niedersachsen.de Folgen Sie uns auch auf Instagram: 
---	--	---