

Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Eigentumswohnungen - Erstbezug	Eigentumswohnungen - Wiederverkauf
Aktuelle Entwicklungen monatsweise - Transaktionen und mittlere Kaufpreise			
Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau			

Allgemeine Informationen:

Auf der Grundlage der landesrechtlichen Vorschriften werden amtliche Immobilienmarktdaten in der Regel in einem jährlichen Zyklus ermittelt und veröffentlicht, der Niedersächsische Immobilienpreisindex (NIPIX) quartalsweise. Mit Beginn der Corona-Pandemie und den in diesem Zuge verhängten Maßnahmen sollte ein Einfluss dieser Umstände auf den Immobilienmarkt beobachtet werden. Deshalb wurden für die wichtigsten Märkte mit hohen Kauffallzahlen wie den Eigenheimen, den Eigentumswohnungen und die Wohnbauplätze die Auswertungen auf einen monatlichen Turnus verkürzt. Diese Auswertungen mit monatlichen Fortschreibungen finden sich in dieser Hauptkachel wieder. Es handelt sich im Wesentlichen um die Kennzahlen der Hauptkacheln 2 und 4 (siehe dort), nur, dass der Fokus auf der monatsweisen Entwicklung und auf den genannten wichtigsten Teilmärkten sowie auf einer landesweiten Darstellung reduziert ist.

1.1: Aktuelle Entwicklungen monatsweise – Ein- und Zweifamilienhäuser

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/aktuell/einundzweifamilienhaeuser

Inhalt:

Es werden die Transaktionszahlen, das Preisniveau und die Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in der monatsweisen Entwicklung seit 2019 angezeigt.

Erscheinungsbild:

Die Informationen sind als Storyboard, wobei Transaktionszahlen, Preisniveau und Preisentwicklung die zugehörigen Dashboards sind. Es kann direkt von der Seite auch eine beliebiger Teilmärkte bebaut der Kacheln 1.1 bis 1.4 ausgewählt werden.

Räumliche Auflöschung:

landesweit

Diagramm-/Tabellenart:

Liniendiagramme auf einer Monatszeitachse – nach Jahren eingefärbt

Interaktivität:

- Mouseover zeigt die Informationen zum Datenpunkt an: Teilmarkt, Jahr, Monat, Wert
- Linker Mausklick auf das Jahr in der Legende hebt den Graphen zum Jahr hervor.
- Radio Button ermöglichen die Auswahl zwischen den Teilmärkten 1.1 bis 1.4 der unterschiedlichen Kacheln

Datengenerierung:

Zentraler Datenabzug am 15. eines jeden Monats durch GS OGA mit zweieinhalbmonatiger Erfassungsaktualität; Hinweis im Dashboard, dass wegen möglicher Nachlieferungen die letzten beiden Monate vorläufig sind

Selektionsansatz:

wie bei Transaktionszahlen und mittleren Preisen (2 bzw. 4)

Methode:

Bei den Umsätzen und dem Preisniveau wird der Median ermittelt und dargestellt. Die Ausreißerelimination beim Preisniveau wird mittels Grenzwertdatei der Gutachterausschüsse durchgeführt. Bei der Preisentwicklung wird die Methode des Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX) verwendet. Diese basiert auf der multiplen linearen Regressionsanalyse, wobei die Kaufpreise einer Normierung mittels eines hedonischen Verfahrens unterliegen. Ferner findet zur Bestimmung der Indexwerte eine doppelte Imputation (Einsetzen der Kauffälle über Kreuz in die jeweils zeitlich benachbarte Regressionsfunktion) statt. Ausreißerelimination beim NIPIX mittels Boxplot und Cook-Distanzen.

Modell:

Im NIPIX für Eigenheime sind die Einflussgrößen der Regression Wohnfläche, Gebäudealter, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert.

Anwendungshinweise:

1.2: Aktuelle Entwicklungen monatsweise – Reihenhäuser und Doppelhaushälften

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/aktuell/reihenhausdoppelhaushaelfte

Inhalt:

Es werden die Transaktionszahlen, das Preisniveau und die Preisentwicklung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der monatsweisen Entwicklung seit 2019 angezeigt.

Erscheinungsbild:

Die Informationen sind als Storyboard, wobei Transaktionszahlen, Preisniveau und Preisentwicklung die zugehörigen Dashboards sind. Es kann direkt von der Seite auch eine beliebiger Teilmärkte bebaut der Kacheln 1.1 bis 1.4 ausgewählt werden.

Räumliche Auflösung:

landesweit

Diagramm-/Tabellenart:

Liniendiagramme auf einer Monatszeitachse – nach Jahren eingefärbt

Interaktivität:

- Mouseover zeigt die Informationen zum Datenpunkt an: Teilmarkt, Jahr, Monat, Wert
- Linker Mausklick auf das Jahr in der Legende hebt den Graphen zum Jahr hervor.

- Radio Button ermöglichen die Auswahl zwischen den Teilmärkten 1.1 bis 1.4 der unterschiedlichen Kacheln

Datengenerierung:

Zentraler Datenabzug am 15. eines jeden Monats durch GS OGA mit zweieinhalbmonatiger Erfassungsaktualität; Hinweis im Dashboard, dass wegen möglicher Nachlieferungen die letzten beiden Monate vorläufig sind

Selektionsansatz:

wie bei Transaktionszahlen und mittleren Preisen (2 bzw. 4)

Methode:

Bei den Umsätzen und dem Preisniveau wird der Median ermittelt und dargestellt. Die Ausreißerelimination beim Preisniveau wird mittels Grenzwertdatei der Gutachterausschüsse durchgeführt. Bei der Preisentwicklung wird die Methode des Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX) verwendet. Diese basiert auf der multiplen linearen Regressionsanalyse, wobei die Kaufpreise einer Normierung mittels eines hedonischen Verfahrens unterliegen. Ferner findet zur Bestimmung der Indexwerte eine doppelte Imputation (Einsetzen der Kauffälle über Kreuz in die jeweils zeitlich benachbarte Regressionsfunktion) statt. Ausreißerelimination beim NIPIX mittels Boxplot und Cook-Distanzen.

Modell:

Im NIPIX für Eigenheime sind die Einflussgrößen der Regression Wohnfläche, Gebäudealter, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert.

Anwendungshinweise:

1.3: Aktuelle Entwicklungen monatsweise – Eigentumswohnungen Erstbezug

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/aktuell/eigentumswohnungenerstbezug

Inhalt:

Es werden die Transaktionszahlen, das Preisniveau und die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Erstbezug seit 2019 angezeigt.

Erscheinungsbild:

Die Informationen sind als Storyboard, wobei Transaktionszahlen, Preisniveau und Preisentwicklung die zugehörigen Dashboards sind. Es kann direkt von der Seite auch eine beliebiger Teilmärkte bebaut der Kacheln 1.1 bis 1.4 ausgewählt werden.

Räumliche Auflösung:

landesweit

Diagramm-/Tabellenart:

Liniendiagramme auf einer Monatszeitachse – nach Jahren eingefärbt

Interaktivität:

- Mouseover zeigt die Informationen zum Datenpunkt an: Teilmarkt, Jahr, Monat, Wert
- Linker Mausklick auf das Jahr in der Legende hebt den Graphen zum Jahr hervor.
- Radio Button ermöglichen die Auswahl zwischen den Teilmärkten 1.1 bis 1.4 der unterschiedlichen Kacheln

Datengenerierung:

Zentraler Datenabzug am 15. eines jeden Monats durch GS OGA mit zweieinhalbmonatiger Erfassungsaktualität; Hinweis im Dashboard, dass wegen möglicher Nachlieferungen die letzten beiden Monate vorläufig sind

Selektionsansatz:

wie bei Transaktionszahlen und mittleren Preisen (2 bzw. 4)

Methode:

Bei den Umsätzen und dem Preisniveau wird der Median ermittelt und dargestellt. Die Ausreißerelimination beim Preisniveau wird mittels Grenzwertdatei der Gutachterausschüsse durchgeführt. Bei der Preisentwicklung wird die Methode des Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX, siehe auch 5.3) verwendet. Diese basiert auf der multiplen linearen Regressionsanalyse, wobei die Kaufpreise einer Normierung mittels eines hedonischen Verfahrens unterliegen. Ferner findet zur Bestimmung der Indexwerte eine doppelte Imputation (Einsetzen der Kauffälle über Kreuz in die jeweils zeitlich benachbarte Regressionsfunktion) statt. Ausreißerelimination beim NIPIX mittels Boxplot und Cook-Distanzen.

Modell:

Im NIPIX für Eigentumswohnungen sind die Einflussgrößen der Regression Wohnfläche, Gebäudealter und Bodenrichtwert.

Anwendungshinweise:

1.4: Aktuelle Entwicklungen monatsweise – Eigentumswohnungen Weiterverkauf

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/aktuell/eigentumswohnungenwiederverkauf

Inhalt:

Es werden die Transaktionszahlen, das Preisniveau und die Preisentwicklung für gebrauchte Eigentumswohnungen im Weiterverkauf in der monatsweisen Entwicklung seit 2019 angezeigt.

Erscheinungsbild:

Die Informationen sind als Storyboard, wobei Transaktionszahlen, Preisniveau und Preisentwicklung die zugehörigen Dashboards sind. Es kann direkt von der Seite auch eine beliebiger Teilmärkte bebaut der Kacheln 1.1 bis 1.4 ausgewählt werden.

Räumliche Auflösung:

landesweit

Diagramm-/Tabellenart:

Liniendiagramme auf einer Monatszeitachse – nach Jahren eingefärbt

Interaktivität:

- Mouseover zeigt die Informationen zum Datenpunkt an: Teilmarkt, Jahr, Monat, Wert
- Linker Mausklick auf das Jahr in der Legende hebt den Graphen zum Jahr hervor.
- Radio Button ermöglichen die Auswahl zwischen den Teilmärkten 1.1 bis 1.4 der unterschiedlichen Kacheln

Datengenerierung:

Zentraler Datenabzug am 15. eines jeden Monats durch GS OGA mit zweieinhalbmonatiger Erfassungsaktualität; Hinweis im Dashboard, dass wegen möglicher Nachlieferungen die letzten beiden Monate vorläufig sind

Selektionsansatz:

wie bei Transaktionszahlen und mittleren Preisen (2 bzw. 4)

Methode:

Bei den Umsätzen und dem Preisniveau wird der Median ermittelt und dargestellt. Die Ausreißerelimination beim Preisniveau wird mittels Grenzwertdatei der Gutachterausschüsse durchgeführt. Bei Erfassungsrückständen von GAG werden Umsatzwerte anhand vorliegender Informationen aus den Vormonaten ggf. hochgerechnet. Bei der Preisentwicklung wird die Methode des Niedersächsischen Immobilienpreisindex (NIPIX) verwendet. Diese basiert auf der multiplen linearen Regressionsanalyse, wobei die Kaufpreise einer Normierung mittels eines hedonischen Verfahrens unterliegen. Ferner findet zur Bestimmung der Indexwerte eine doppelte Imputation (Einsetzen der Kauffälle über Kreuz in die jeweils zeitlich benachbarte Regressionsfunktion) statt. Ausreißerelimination beim NIPIX mittels Boxplot und Cook-Distanzen.

Modell:

Im NIPIX für Eigentumswohnungen sind die Einflussgrößen der Regression Wohnfläche, Gebäudealter und Bodenrichtwert.

Anwendungshinweise:

1.5: Aktuelle Entwicklungen monatsweise - unbebaute Grundstücke

URL:

www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/aktuell/baugrundstuecke

Inhalt:

Es werden die Transaktionszahlen, das Preisniveau und die Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in der monatsweisen Entwicklung seit 2019 angezeigt.

Erscheinungsbild:

Die Informationen sind als Storyboard, wobei Transaktionszahlen selbstständiger Bauplätze, Preisniveau und Preisentwicklung die zugehörigen Dashboards sind.

Räumliche Auflösung:

landesweit

Diagramm-/Tabellenart:

Liniendiagramme auf einer Monatszeitachse – nach Jahren eingefärbt

Interaktivität:

- Mouseover zeigt die Informationen zum Datenpunkt an: Teilmarkt, Jahr, Monat, Wert
- Linker Mausklick auf das Jahr in der Legende hebt den Graphen zum Jahr hervor.

Datengenerierung:

Zentraler Datenabzug am 15. eines jeden Monats durch GS OGA mit zweieinhalbmonatiger Erfassungsaktualität; Hinweis im Dashboard, dass wegen möglicher Nachlieferungen die letzten beiden Monate vorläufig sind

Selektionsansatz:

wie bei Transaktionszahlen und mittleren Preisen (2 bzw. 4); da hier jedoch nur die selbstständig bebaubaren Bauplätze und keine Zukäufe kleinerer Flächen abgebildet werden, gilt zusätzlich noch das Merkmal der Objektselfständigkeit als Bauplatz, das erfüllt sein muss.

Methode:

Es wird der Median ermittelt und dargestellt. Die Ausreißerelimination beim Preisniveau wird mittels Grenzwertdatei der Gutachterausschüsse durchgeführt. Bei Erfassungsrückständen von GAG werden Umsatzwerte anhand vorliegender Informationen aus den Vormonaten ggf. hochgerechnet.

Modell:

ohne