



Niedersächsischer Landesgrundstücksmarktbericht 2025: Preise in den einzelnen Marktsegmenten entwickeln sich konstant

Ministerin Behrens: „Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Immobilientransaktionen wieder deutlich gestiegen.“

Die Niedersächsische Ministerin für Inneres und Sport, Daniela Behrens, hat heute (27.01.2024) zusammen mit dem Vorsitzenden des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen, Andreas Teuber, die Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen vorgestellt. Im vergangenen Jahr wurden in Niedersachsen rund 85.000 Kauffälle für Immobilien registriert.

Ministerin Behrens stellt dazu fest: „Das sind zwar fast neun Prozent mehr als im letzten Jahr, ist aber dennoch der zweitniedrigste Wert der vergangenen 35 Jahre. Das zeigt, wie deutlich die Zäsur insbesondere durch stark gestiegene Finanzierungszinsen sowie stetig höhere Baukosten am Immobilienmarkt Ende 2022 war. Der Immobilienteilmarkt des Baulandes blieb auch im Berichtsjahr 2024 das Sorgenkind.“

Die Zahl der verkauften Bauplätze lag so tief wie noch nie seit Beginn der elektronischen Datenerfassung in den 1980er Jahren. Diese ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahreszeitraum nochmals um 1,5 Prozent oder rund 100 Kauffälle gesunken.

Der Verkauf von Bestandsimmobilien (bereits vollständig entwickelten, genutzten bzw. bewohnten Immobilien) zog dagegen wieder deutlich an. Das gilt auch für neue Eigentumswohnungen, zuvor von ähnlich starken Rückgängen betroffen wie die Bauplätze. Sie fanden mit einem Anstieg von über 18 Prozent wieder mehr Absatz. Im Gleichklang mit diesen Transaktionszahlen stiegen auch die Geldumsätze im Berichtsjahr 2024 um knapp neun Prozent gegenüber 2023, so dass sich der rechnerische mittlere Preis für eine Immobilie in Niedersachsen in Höhe von knapp 250.000 Euro im Ergebnis nicht geändert hat. Insgesamt ergab sich in 2024 ein Transaktionsvolumen von 21,3 Milliarden Euro, das mit Immobilien umgesetzt wurde. Im Vergleich dazu lagen die Werte in den Jahren 2021 und 2022 mit Beträgen zwischen 28 und 29 Milliarden Euro ungleich höher.

Nr. 007/2025 Oliver Grimm Pressestelle MI Schiffgraben 12, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-6259 Fax: (0511) 120-6555	www.mi.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mi.niedersachsen.de
---	---	--

Vermarktung von Bauland bleibt schwierig; West-Ost-Gefälle beim Wohnbauland

Nur noch 6.516 Bauplätze aller möglichen Nutzungen wurden im Berichtsjahr 2024 insgesamt veräußert und markieren damit einen historischen Tiefstand seit den 1980iger Jahren. Ursächlich für den nochmaligen Rückgang zu dem bereits zu verzeichnendem Tiefstand aus 2023 waren geringe Verkaufszahlen von Bauplätzen für die gewerbliche Nutzung. Hier lag ein Rückgang von 18,5 Prozent vor. Dies konnten gegenüberstehende steigende Zahlen bei den Bauplätzen für den Geschosswohnungsbau (+ 7,8 Prozent) und für den individuellen Wohnungsbau (+ 0,8 Prozent) nicht vollständig kompensieren.

Bei dem individuellen Wohnungsbau, dem mengenmäßig mit Abstand größten Teilmarkt beim Bauland, fällt ein deutliches West-Ost-Gefälle auf.

Andreas Teuber stellt dazu heraus: „Von den Gemeinden mit den meisten veräußerten Bauplätzen, befinden sich alleine 14 im Gebiet des alten Bezirks Weser-Ems. Während die Großstädte Osnabrück und Oldenburg sowie Garrel die landesweiten Spitzenplätze mit jeweils 80 bis 100 verkauften Bauplätzen einnehmen, befinden sich allein vier Gemeinden des insgesamt 13 Gemeinden zählenden Landkreises Cloppenburg in der Rangliste der 21 landesweit verkaufsstärksten Gemeinden.“

Einen leichten Aufwärtstrend gab es bei den Transaktionen beim Bauland für den Geschosswohnungsbau. Das Minimum von nur 71 verkauften Bauplätzen im ersten Quartal 2023 wurde im Berichtsjahr 2024 nicht wieder erreicht. Seit einem Jahr steigen die Kauffallzahlen mit jedem Quartal moderat an. Von sämtlichen zahlenmäßig bedeutenden Immobilienteilmärkten wies der Verkauf neuer Eigentumswohnungen mit + 18,6 % die höchste Steigerungsrate auf.

Zweistellige Zuwächse bei den Verträgen über Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen

Auch gebrauchte Immobilien sind wieder deutlich häufiger gehandelt worden – insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser. 27.200 verkaufte Objekte bedeuteten ein Vertragsumsatzplus von 12,1 Prozent und einen rekordverdächtigen Marktanteil von über 61 Prozent der bebauten Immobilien. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen konnte eine zweistellige Steigerungsrate der Transaktionen von sogar 14,2 Prozent und bei Mehrfamilienhäusern von 11,4 Prozent verzeichnet werden.

Preise bleiben in allen Massenmärkten konstant – auch kein unterjähriger Trend erkennbar

Wenig Dynamik entwickelte sich bei den Preisen. Ein Trend zu wieder steigenden Immobilienpreisen kann derzeit nicht beobachtet werden. Der mittlere Kaufpreis eines Ein- und Zweifamilienhauses betrug 255.000 Euro im Berichtsjahr 2024 gegenüber 260.000 Euro im Jahr 2023. Bei den neuen Eigentumswohnungen waren

Nr. 007/2025 Oliver Grimm Pressestelle MI Schiffgraben 12, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-6259 Fax: (0511) 120-6555	www.mi.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mi.niedersachsen.de
---	---	---

im Mittel 3.890 Euro je Quadratmeter Wohnfläche aufzubringen, im Jahr zuvor waren es 3.810 Euro pro Quadratmeter.

Noch deutlicher wurde der entsprechende Wert beim Wohnbauland erreicht: 2023 und 2024 kostete der durchschnittliche Bauplatz für den individuellen Wohnungsbau im Land jeweils 129 Euro pro Quadratmeter.

Hannover bleibt der Hot Spot der Preise – aber die Abstände verkleinern sich weiter

Die Landeshauptstadt Hannover war auch im Berichtsjahr 2024 wieder der Hot Spot in Bezug auf die Preise. Ein durchschnittliches gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus kostete in der Landeshauptstadt 492.000 Euro gegenüber noch 528.000 Euro im Vorjahr. Der Abstand zu den nächstfolgenden Städten Göttingen (465.000 Euro) und Braunschweig (435.000 Euro) ist damit geringer geworden. Während in acht der neun teuersten Gebietskörperschaften die Preise fielen, blieben diese in den strukturstarken Landkreisen Niedersachsens wie Vechta, Oldenburg, Ammerland, Osnabrück und Verden konstant oder stiegen sogar. Auch günstige Lagen verzeichneten teilweise leichte Zuwächse bei den mittleren Preisen. Das Ein- und Zweifamilienhaus in der Stadt Hannover war 2024 im Durchschnitt noch 3,3-mal so teuer wie in Holzminden, wo der Mittelwert 152.000 Euro betrug. Drei Jahre zuvor lag die Preisrelation zwischen den beiden Gebietskörperschaften noch bei über fünf.

Ohne erkennbaren räumlichen Trend verhielten sich die Preisveränderungen bei den Eigentumswohnungen. Während sich in der Stadt Hannover Eigentumswohnungen im Erstbezug von rund 6.300 Euro pro Quadratmeter auf rund 6.700 Euro pro Quadratmeter verteuerten, verringerten sich die Preise in der Stadt Osnabrück von 6.140 auf rund 5.000 Euro pro Quadratmeter.

Neue Eigentumswohnungen waren wie im Vorjahr im Landkreis Helmstedt (2.900 Euro pro Quadratmeter) am preisgünstigsten, bei den gebrauchten Eigentumswohnungen war das im Altkreis Osterode mit einem gegenüber dem Vorjahr nahezu unveränderten Wert von 1.220 Euro pro Quadratmeter der Fall. Die Höchstpreise in Niedersachsen werden traditionell auf den Ostfriesischen Inseln erzielt. Hier lag im Berichtsjahr 2024 die Insel Norderney mit einem Durchschnittswert von 10.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für gebrauchte Eigentumswohnungen vorn.

Ein Quadratmeter vollerschlossenes Wohnbauland kostete 2024 in Hannover im Durchschnitt 550 Euro pro Quadratmeter, das waren 150 Euro pro Quadratmeter mehr als in Oldenburg und 220 Euro pro Quadratmeter mehr als in Osnabrück und in direkter Nachbarschaft zu Lüneburg. Große Baugebiete zu zweistelligen Quadratmeterpreisen sind eine Seltenheit geworden. Unter den umsatzstärksten Gemeinden – nach Transaktionen – war das nur in der Stadt Emden und der Stadt Fürstenau im Landkreis Osnabrück der Fall.

Nr. 007/2025 Oliver Grimm Pressestelle MI Schiffgraben 12, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-6259 Fax: (0511) 120-6555	www.mi.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mi.niedersachsen.de
---	---	---

Ackerland bricht Rekorde

Eine auffällige Entwicklung gab es beim Ackerland. Hier kam es zu einem Anstieg von acht Prozent bei den Vertragszahlen und von 16 Prozent beim Flächenumsatz. Das war der höchste Anstieg seit 2008. Insbesondere aber führte dieser Umstand durch das stetig steigende Preisniveau zu einem neuen Geldumsatzrekord in Höhe von fast 540 Millionen Euro für Ackerland und 790 Millionen Euro für land- und forstwirtschaftliche Flächen insgesamt. Der mittlere Preis für Ackerland stieg in Niedersachsen zum 18. Mal in Folge und auf nun 6,31 Euro pro Quadratmeter.

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/2025 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. 007/2025 Oliver Grimm Pressestelle MI Schiffgraben 12, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-6259 Fax: (0511) 120-6555	www.mi.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mi.niedersachsen.de
---	---	--